

霞ヶ関キャピタル株式会社

2025年8月期第2四半期 決算説明資料

2025年4月4日

霞ヶ関キャピタル株式会社

東証プライム（証券コード：3498）

# Index

<b>1</b>	<b>2025年8月期第2四半期 決算概要</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>事業内容</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Appendix</b>	<b>46</b>

1

# 2025年8月期第2四半期 決算概要

# サマリー

## 2025年 8月期上期 決算概要

- 売上337億円、営業利益48億円、当期純利益24億円となり、上期として**過去最高を更新**
- **棚卸資産\***は**527億円**まで積上がり、2025年8月期計画達成に向けて十分な在庫を確保
- 2025年8月期配当は**1株240円**を予定

## 中期経営 計画進捗

- **AUM\*\* + パイプラインの事業規模総額は5,982億円**（前期末 + 1,066億円）に到達
- 2024年11月にユーロ円CBを発行。**220億円**を調達
- **ホテルREITの上場準備**を開始

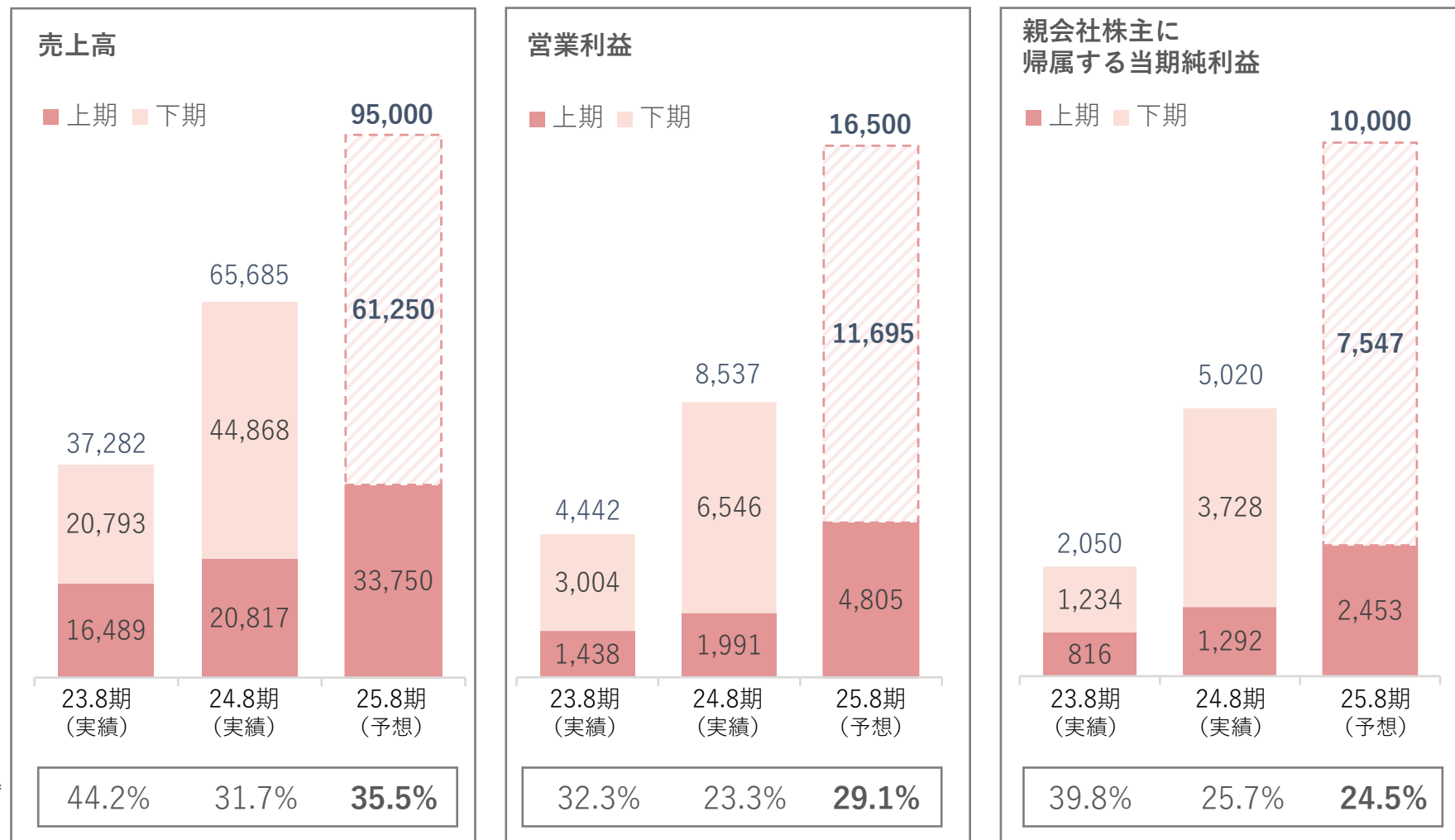
\* 棚卸資産：販売用不動産と開発事業等支出金の合算値

\*\* AUM：Assets Under Managementの略で運用資産残高のこと。当社ではアセットマネジメントまたはプロジェクトマネジメントを行っているプロジェクトの事業総額

# 2025年8月期第2四半期 業績見通しと進捗

## 第2四半期累計期間の業績として過去最高を達成

(百万円)



\* 通期の期初予想に対する進捗率

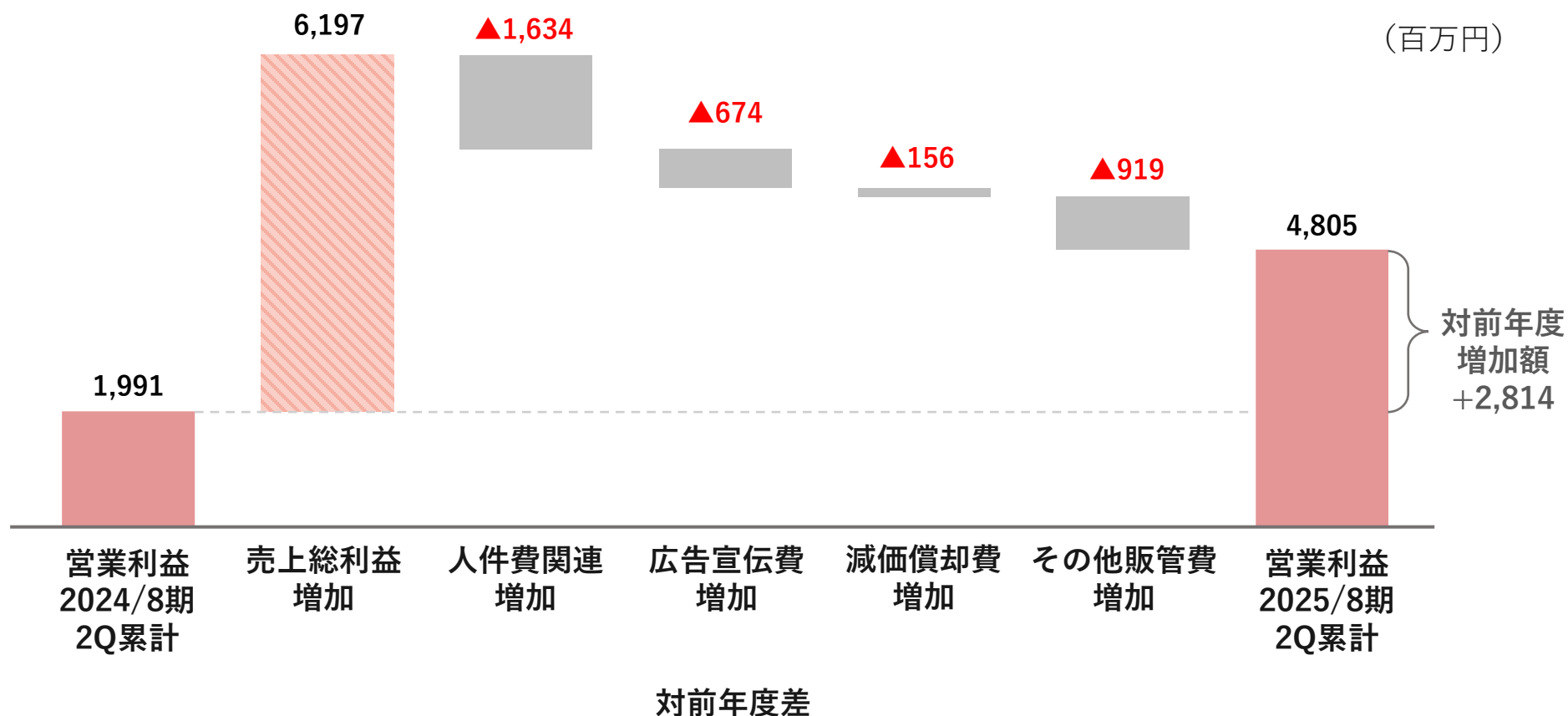
# 2025年8月期第2四半期 PL対前年同期差・対通期予想進捗率

## 売上・利益ともに過去最高を達成

(百万円)	2024年8月期 上期実績(A)	2025年8月期 上期実績(B)	2025年8月期 通期予想(C)	対前年同期差 (B - A) (B ÷ A - 1)	対通期予想 進捗率 (B ÷ C)
売上高	20,817	<b>33,750</b>	95,000	+12,933 (+62.1%)	<b>35.5%</b>
売上総利益	6,296	<b>12,493</b>	—	+6,197 (+98.4%)	—
営業利益	1,991	<b>4,805</b>	16,500	+2,814 (+141.3%)	<b>29.1%</b>
経常利益	1,940	<b>4,154</b>	15,000	+2,214 (+114.1%)	<b>27.7%</b>
親会社株主に 帰属する当期純利益	1,292	<b>2,453</b>	10,000	+1,161 (+89.8%)	<b>24.5%</b>

# 2025年8月期第2四半期 営業利益増減分析

業容拡大に伴う人件費増と、ホテル・物流サービスの認知拡大等へ向けた  
広告宣伝費が増加したものの、営業利益は前年同期比28億円増益を達成



# 2025年8月期第2四半期 BS対前期末比較

## 2024年11月にユーロ円CBを発行し資金を調達




(百万円)	2024年 8月末時点 (A)	2025年 2月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
現金及び預金	11,064	23,404	12,340	22.7%
売掛金及び契約資産	1,709	2,465	756	2.4%
販売用不動産及び 開発事業等支出金	48,670	52,757	4,087	51.1%
前払金	2,408	4,969	2,561	4.8%
預け金	632	644	12	0.6%
その他	2,580	2,478	▲102	2.4%
<b>流動資産合計</b>	<b>67,066</b>	<b>86,720</b>	<b>19,654</b>	<b>84.0%</b>
有形固定資産	4,488	6,866	2,378	6.6%
その他の資産	5,986	9,658	3,585	9.3%
<b>固定資産合計</b>	<b>10,474</b>	<b>16,438</b>	<b>5,964</b>	<b>15.9%</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>7</b>	<b>115</b>	<b>108</b>	<b>0.1%</b>
<b>資産合計</b>	<b>77,549</b>	<b>103,273</b>	<b>25,724</b>	<b>100.0%</b>

(百万円)	2024年 8月末時点 (A)	2025年 2月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	10,780	12,179	1,399	11.8%
1年内返済予定の 長期借入金	5,256	16,866	11,610	16.3%
その他	6,093	7,843	1,750	7.6%
<b>流動負債合計</b>	<b>22,130</b>	<b>36,890</b>	<b>14,760</b>	<b>35.7%</b>
長期借入金	25,458	13,517	▲11,941	13.1%
転換社債型 新株予約権付社債	—	22,000	22,000	21.3%
その他	2,220	2,026	▲194	2.0%
<b>固定負債合計</b>	<b>27,678</b>	<b>37,543</b>	<b>9,865</b>	<b>36.4%</b>
資本金	9,287	9,310	23	9.0%
資本剰余金	9,206	9,230	24	8.9%
利益剰余金その他	9,248	10,298	1,050	10.0%
<b>純資産合計</b>	<b>27,739</b>	<b>28,839</b>	<b>1,100</b>	<b>27.9%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>77,549</b>	<b>103,273</b>	<b>25,724</b>	<b>100.0%</b>



# 2025年8月期第2四半期 プロジェクトパイプライン・AUM

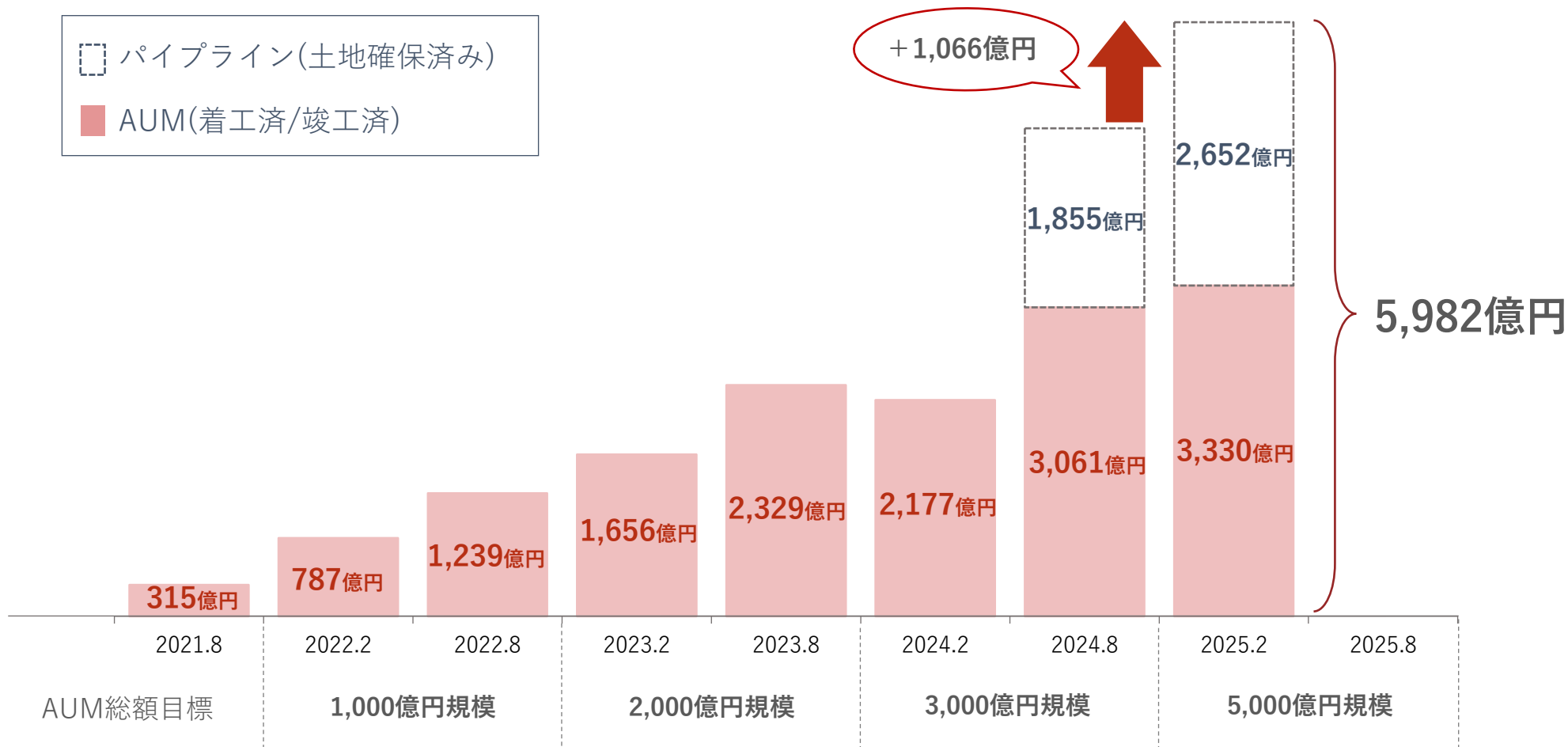
プロジェクトを順調に積上げ前期末から1,066億円増加  
プロジェクトパイプラインとAUMの事業規模総額は5,982億円まで伸長

		2024年8月末		2025年2月末		増減額	増減比
		件数	事業規模*	件数	事業規模*		
物流		19 件	2,475 億円	22 件	2,976 億円	+501 億円	+20.2%
ホテル		44 件	1,580 億円	51 件	2,101 億円	+521 億円	+33.0%
ヘルスケア		15 件	370 億円	16 件	395 億円	+25 億円	+6.8%
オルタナ投資	海外事業	8 件	156 億円	9 件	175 億円	+19 億円	+12.2%
	レジデンスファンド	13件 (4ファンド)	334 億円	13件 (4ファンド)	334 億円	±0 億円	—
合計		99件	4,916 億円	111件	5,982 億円	+1,066 億円	+21.7%

\* 事業規模は、原価ベースのプロジェクト総額となり、プロジェクトは一部非開示の案件を含む

# 2025年8月期第2四半期 AUM進捗

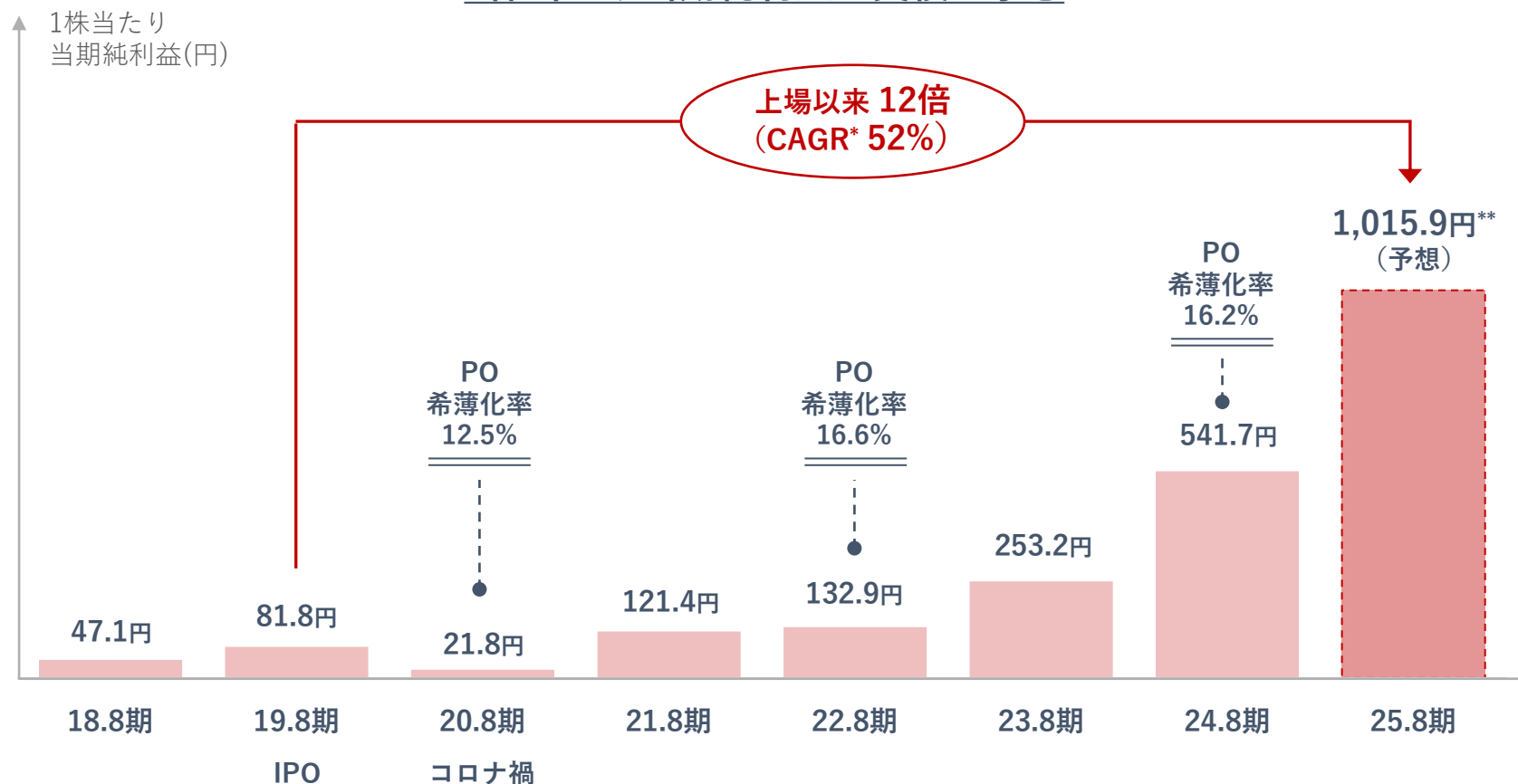
パイプラインを含めた事業規模総額は5,982億円まで到達  
新規に取得する案件の平均事業規模も4年半で約2.5倍に拡大



# 1株当たり当期純利益の成長実績

株式の希薄化を伴いながらも、上場以来の1株当たり当期純利益は約12倍に成長予定  
株式の年平均希薄化率 10%に対し、1株当たり当期純利益のCAGR\* 52%を見込む

## 1株当たり当期純利益の実績・予想



\* CAGR：年平均成長率、\*\*25年8月期第2四半期決算短信に記載の予想値

## 2 事業内容

### 1. ホテル事業



### 2. 物流事業



### 3. ヘルスケア事業



### 4. 海外事業



# 1. ホテル事業

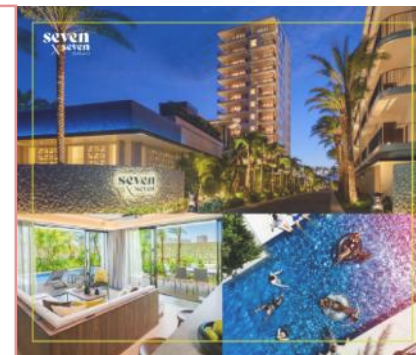


stay together, play together  
みんないれば、もっと楽しい。

A simple and stylish group-stay hotel that balances efficiency and hospitality.  
省人化とホスピタリティを両立した、シンプルスタイリッシュなグループステイ向けホテル。

seven  
X seven  
where luxury goes to play  
ラグジュアリーを遊べ

A high-end hotel brand offering a new perspective on “modern luxury”.  
変わりゆく「今の時代のラグジュアリー」を提案する、ハイエンドホテルブランド。



＊BLH

ベースレイヤーホテル

快適な滞在と楽しい街遊びを支える基礎的機能を有するホテル

7件を開発フェーズに移行し、うち4件をまとめて単一投資家に売却  
仕込みも開発用地9件、リブランド案件2件を取得するなど順調に進捗

**収益計上（10件）**

開発フェーズ	由布院ホテルPJ
外部売却	ホテルミッドイン目黒駅前 ホテルミッドイン川崎駅前 ホテルミッドイン蔵前駅前
開発フェーズ	名古屋中区ホテルリブランドPJ
開発フェーズ	長崎ホテルリブランドPJ
開発フェーズ	名古屋丸の内ホテルPJ 金沢市片町ホテルPJ 旭川ホテルPJ 宇治山田ホテルPJ

**案件の仕込み（11件）**

9月	建物取得	長崎ホテルリブランドPJ
10月	用地取得	富士河口湖ホテルPJ
	用地取得	大阪本町ホテルPJ
11月	用地取得	浅草雷門ホテルPJ
	建物取得	名古屋中区ホテルリブランドPJ
12月	用地取得	宮古伊良部島ホテルPJ
	用地取得	出雲ホテルPJ
1月	用地取得	鎌倉雪ノ下ホテルPJ
	用地取得	仙台青葉通りホテルPJ
2月	用地取得	松山一番町ホテルPJ
	用地取得	群馬草津ホテルPJ





Luxury Japan  
Hotel Award  
**BEST 10**  
2025

Luxury Japan Award 2025  
Best10に選出

**seven**  
X **seven**  
ISHIGAKI

- ▶ **所在地** 沖縄県石垣市真栄里254-19
- ▶ **交通** 南ぬ島空港から車で18分
- ▶ **客室** 121室
- ▶ **開業** 2024年9月



**FÄV**  
KAGOSHIMA TENMONKAN

- ▶ **所在地** 鹿児島県鹿児島市山之口町7-30
- ▶ **交通** 天文館通駅から徒歩5分
- ▶ **客室** 63室
- ▶ **開業** 2024年12月



運用型ファンド移行済
   開発型ファンド移行済

2025年8月期開業予定は太字

## 開業済 (15物件)

プロジェクト名	部屋数
1 fav 高松	41室
2 fav 飛騨高山	38室
3 fav 熊本	67室
4 fav 伊勢	36室
5 fav 広島スタジアム	33室
6 fav 函館	30室
7 fav 鹿児島中央	51室
8 fav 広島平和大通り	51室
9 fav 東京 西日暮里	24室
10 fav 東京 両国	19室
11 FAV LUX 飛騨高山	53室
12 FAV LUX 長崎	52室
13 seven x seven 糸島	47室
14 FAV LUX 鹿児島天文館	63室
15 seven x seven 石垣	121室

## 開発中 (15物件)

プロジェクト名	部屋数	開業予定
<b>16 BASE LAYER HOTEL名古屋</b>	<b>186室</b>	<b>25年05月</b>
<b>17 御殿場東田中ホテルPJ</b>	<b>49室</b>	<b>25年08月</b>
18 FAV LUX 小豆島	45室	25年11月
19 広島宮島口ホテルPJ	34室	26年02月
20 BASE LAYER HOTEL福岡	計画中	26年02月
21 長崎ホテルリブランドPJ	計画中	26年10月
22 宇治山田ホテルPJ	49室	26年12月
23 名古屋中区ホテルリブランドPJ	計画中	26年 冬
24 淡路島洲本ホテルPJ	59室	27年03月
25 由布院ホテルPJ	39室	27年03月
26 名古屋丸の内ホテルPJ	59室	27年04月
27 金沢市片町ホテルPJ	59室	27年05月
28 旭川ホテルPJ	64室	27年06月
<b>29 FAV LUX 札幌すすきの</b>	<b>84室</b>	<b>25年07月</b>
30 宮崎市橘通東ホテルPJ	41室	26年06月

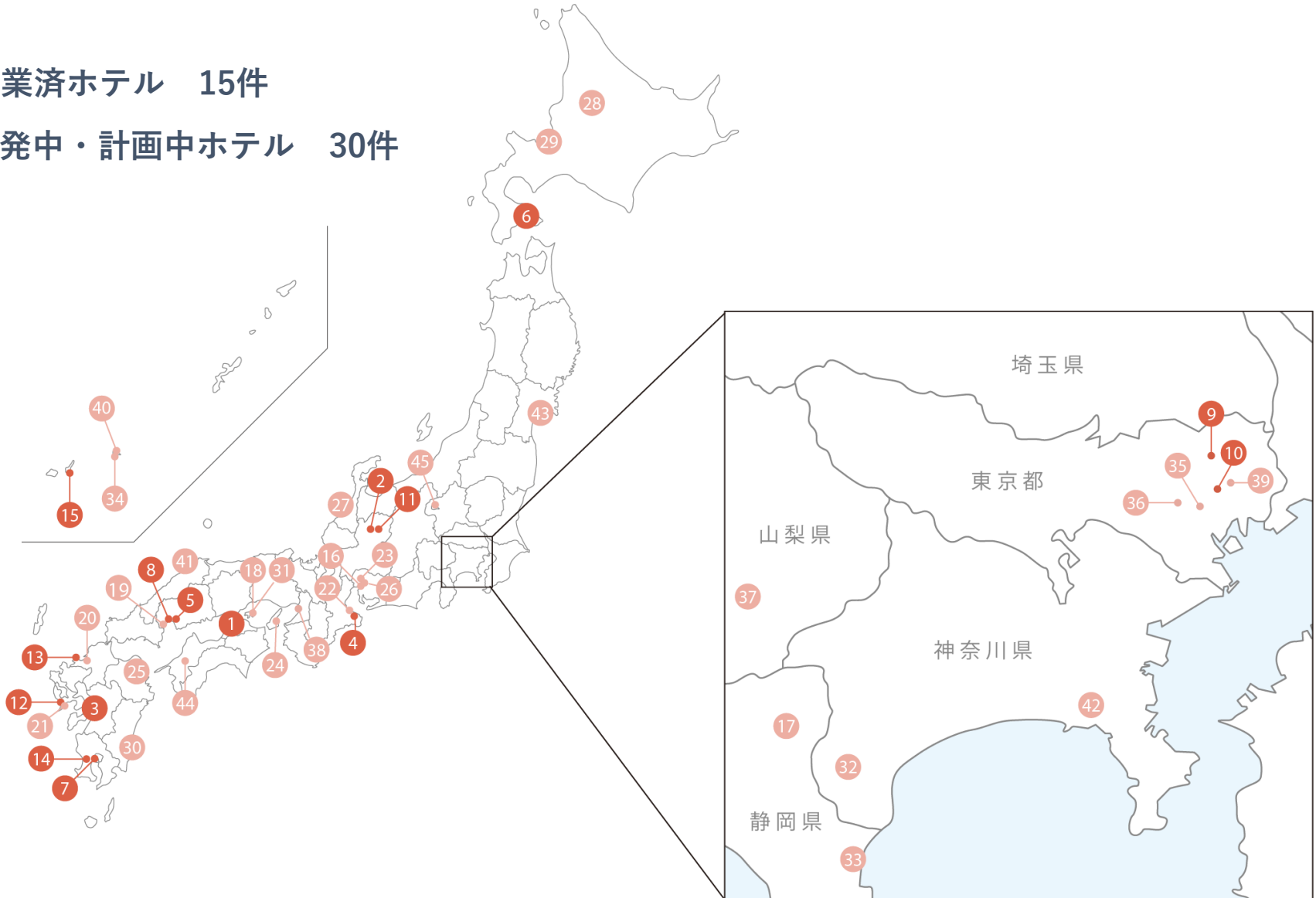
## 計画中 (15物件)

プロジェクト名	部屋数/開業予定
31 小豆島小部ホテルPJ	計画中
32 箱根強羅ホテルPJ	計画中
33 熱海銀座町ホテルPJ	計画中
34 宮古西浜ビーチホテルPJ	計画中
35 銀座ホテルPJ	計画中
36 渋谷区ホテルPJ	計画中
37 富士河口湖ホテルPJ	計画中
38 大阪本町ホテルPJ	計画中
39 浅草雷門ホテルPJ	計画中
40 宮古伊良部島ホテルPJ	計画中
41 出雲ホテルPJ	計画中
42 鎌倉雪ノ下ホテルPJ	計画中
43 仙台青葉通りホテルPJ	計画中
44 松山一番町ホテルPJ	計画中
45 群馬草津ホテルPJ	計画中

※スケジュール・客室数は、開発状況に応じて変更される可能性があります



- 開業済ホテル 15件
- 開発中・計画中ホテル 30件



由布院ホテルPJ (39室) 200㎡の部屋



名古屋丸の内ホテルPJ (59室)



FAV LUX小豆島(45室)



FAV LUX札幌すすきの(84室)



宮崎市橘通東ホテルPJ(41室)



淡路島洲本ホテルPJ (59室)

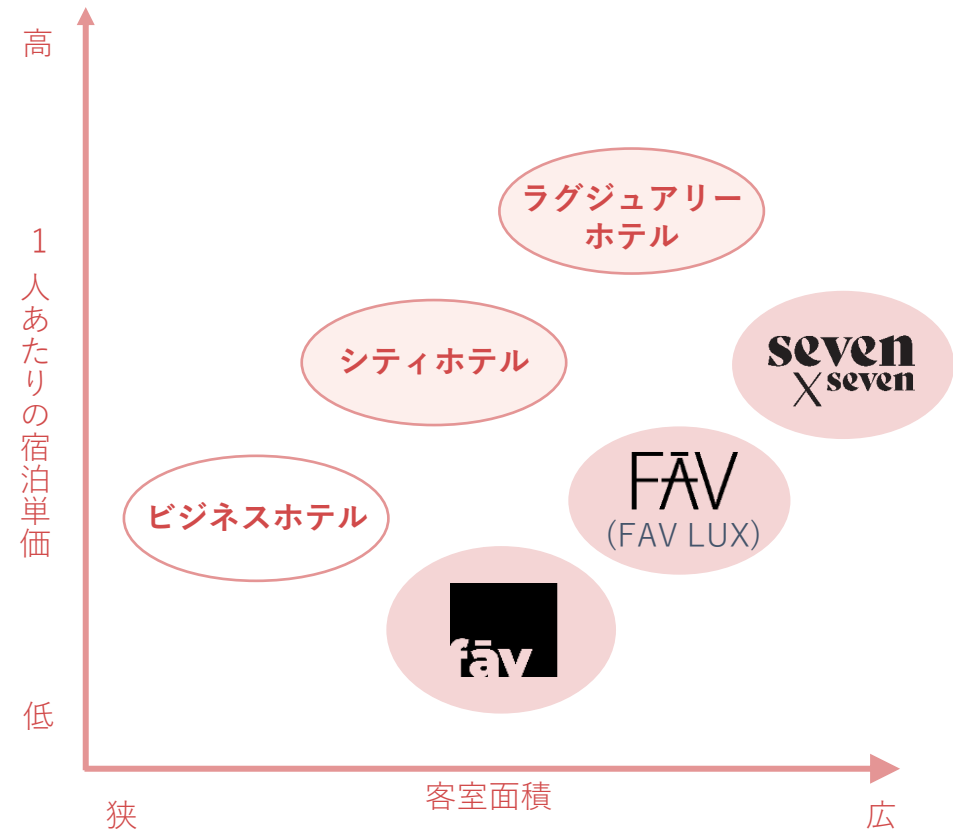
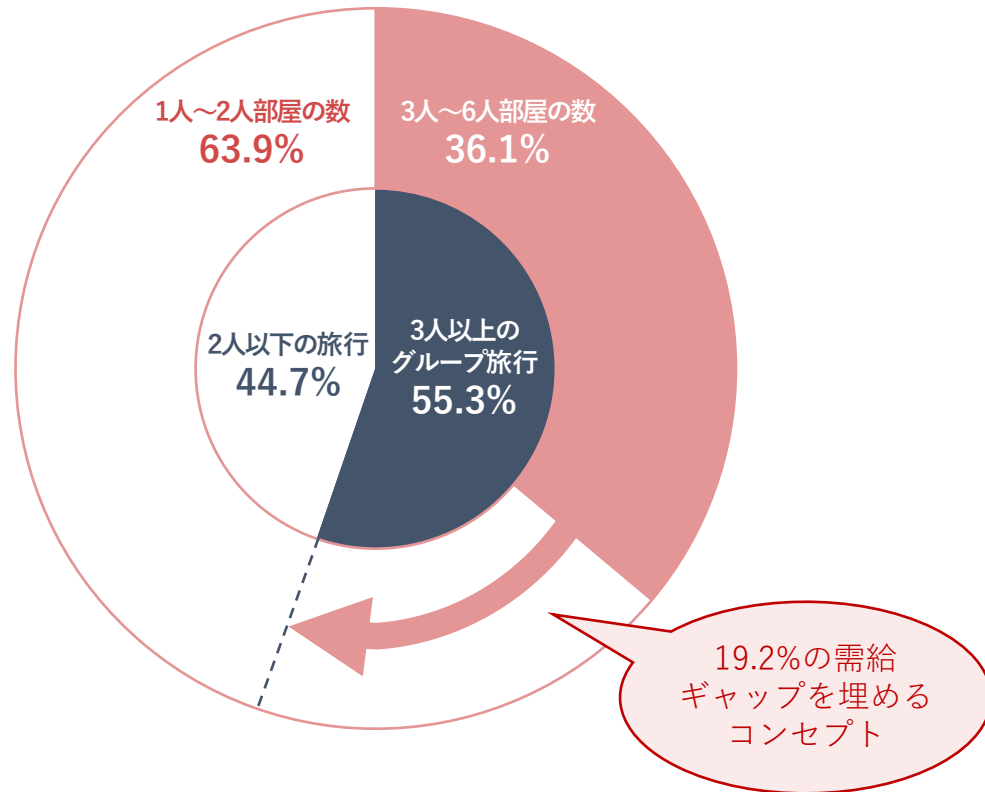


※掲載しているものはイメージパースであり、デザイン等は変更になる可能性があります

## favのターゲット

3人以上のグループ旅行の需要に対して、多人数向けの部屋が少ないことに着目し、多人数・長期滞在のニーズに応える『FAV』ブランドを立上げ

デザインにこだわった多人数向けの広い部屋を客室単位で価格設定し、スタイリッシュでリーズナブルな旅を提供



出所：左グラフ／国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査 2018年1~12月期」、「2020年旅行・観光消費動向 調査 年報集計事項一覧」、一般財団法人日本旅館協会「営業状況等統計調査」、厚生労働省「令和元年度衛生行政報告例」より当社作成



徹底した省人化オペレーションにより、低リスク収益モデルを構築

## ホテル運営のDX化

### ■省人化オペレーション



- ・セルフチェックイン
- ・キーレス
- ・モバイルオーダー
- ・セルフチェックアウト

### ■効率化したデータ管理



リアルタイム  
ダッシュボード

予約状況、客室稼働率、売上  
予測など瞬時に把握

スマホでいつでも  
アクセス

オフィスでも、外出先でも、  
リアルタイムにデータを確認

AIチャット  
アシスタント

直感的な質問で、欲しいデータ  
や分析結果に瞬時にアクセス

## 飲食・フロント融合設計



JUNE COFFEE

fāv ISE fāv TAKAMATSU

FÄV NAGASAKI FÄV HIDATAKAYAMA

coffee  
SUPREME

fāv TOKYO NISHINIPPORI

fāv TOKYO RYOGOKU



## ホテルごとに豊富なコンテンツパートナーとのコラボレーションを実施

**seven**  
X **seven**  
ISHIGAKI

**BATIDA**

**Red.**

*Sky Bar*  
by BATIDA

パートナー：株式会社fridays

食を軸として、音楽、アート、ホテル、サウナなどの多様なコンテンツを掛け合わせ、人々が楽しめる空間をつくる企業



メインダイニング



バー・ナイトラウンジ



プールサイドバー

**FÄV**  
KAGOSHIMA TENMONKAN

パートナー：株式会社トランジットホールディングス

日本のクリエイティブシーンを牽引する企業で、飲食店、カフェ、ショップ、ホテルの運営やプロデュースを手掛ける



**THE ROOF** ルーフトップバー・ビストロ



**\*BLH**

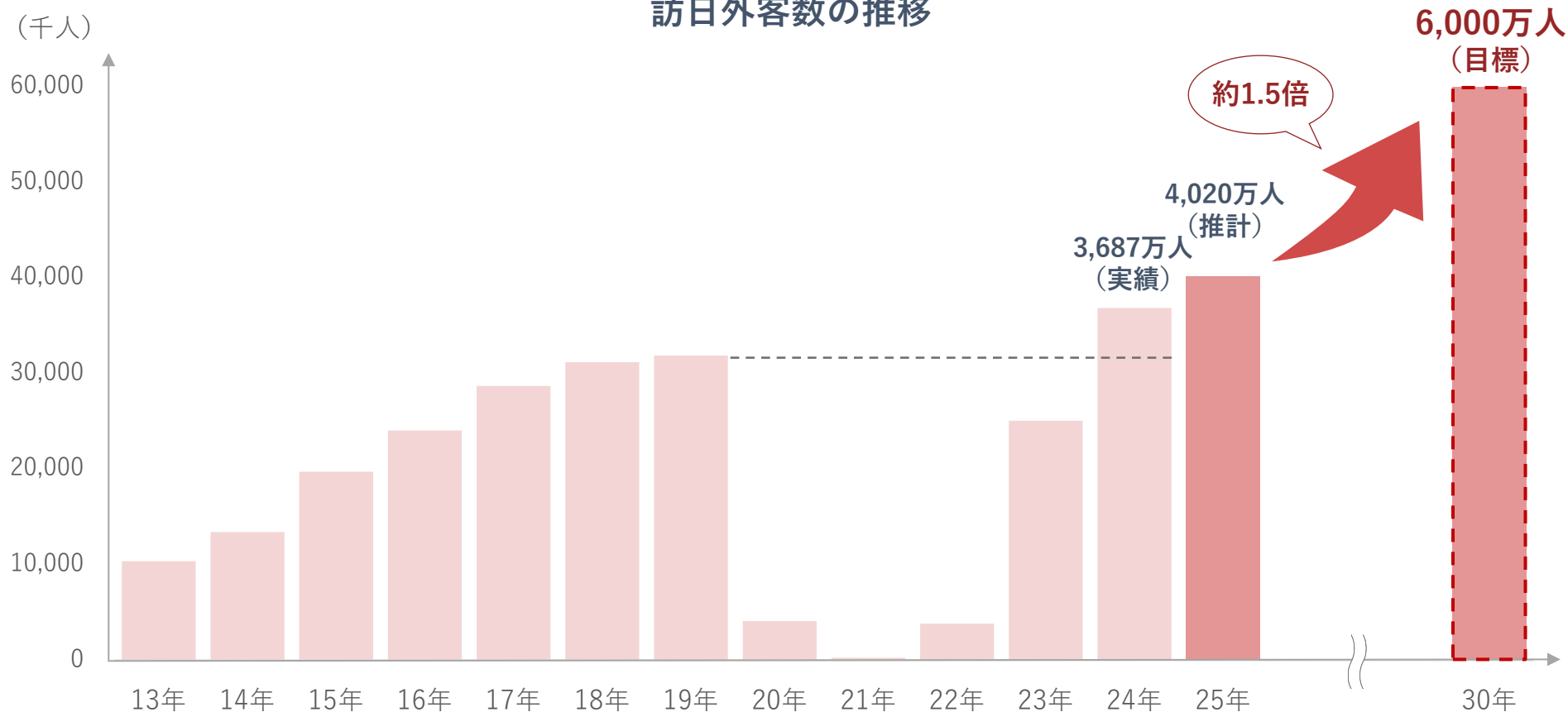
パートナー：株式会社GREENING

沼津倶楽部やCHOWCHOW、and MUSTARD™ HOTEL、GARDEN HOUSEなどを手掛けるコンテンツメーカー



訪日外国人旅行者数はコロナ禍前の水準を超過  
 政府は観光を経済成長の柱と位置づけており、今後も大幅な増加が見込まれている

訪日外客数の推移



\*出所：観光庁の「訪日外客統計」、株式会社JTBの「2025年の旅行動向見通し」をもとに当社作成



## 2. 物流事業

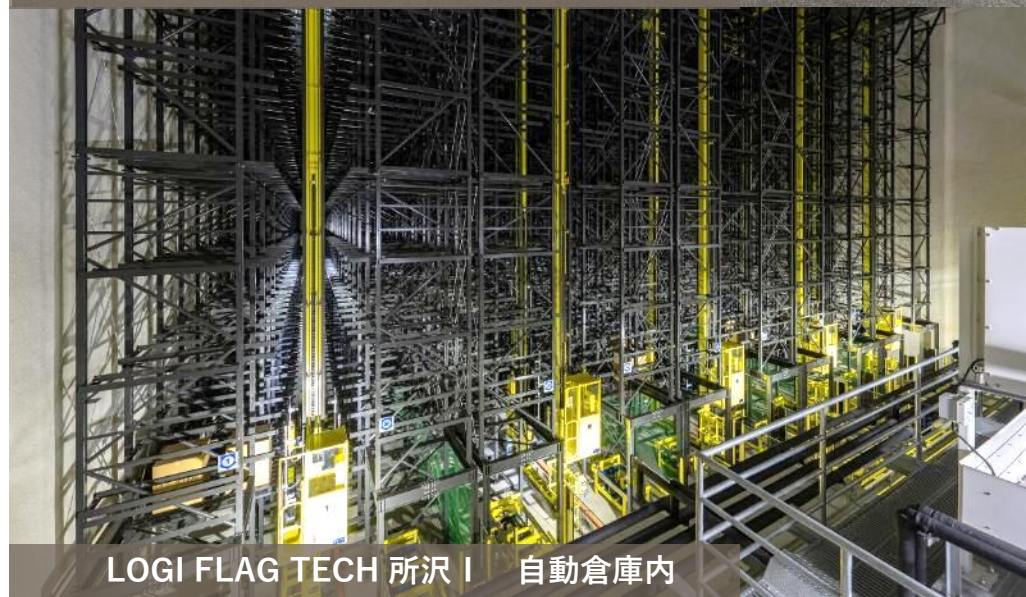
LOGI FLAG

COLD X NETWORK

LOGI FLAGは、霞ヶ関キャピタルが展開する倉庫ブランドです。冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応したマルチテナント型物流施設をはじめ、冷凍冷蔵倉庫や冷凍自動倉庫、HAZMAT（危険物）倉庫など、時代とお客様のニーズに沿った、環境にやさしく、新しい物流拠点を各地に提供していくことで皆様のビジネスと暮らしをサポートしてまいります。



LOGI FLAG TECH 大阪南港 | イメージ



LOGI FLAG TECH 所沢 | 自動倉庫内

## 開発フェーズ移行(2月)



LOGI FLAG TECH 越谷 I

### ノンリコースローンによる 資金調達を実現

#### ■ 資金提供

- ・株式会社三菱UFJ銀行
- ・東京センチュリー株式会社
- ・一般社団法人環境不動産普及促進機構 (Re-Seed機構)

## 運用フェーズ移行(3月)



LOGI FLAG TECH 八戸 I

### 自動倉庫プロジェクト 初のファンド組成を実現

#### ■ 投資家

ジャパン・インフラストラクチャー  
第一号投資事業有限責任組合

※ジャパン・エクステンシブ・インフラ  
ストラクチャー株式会社が投資助言  
するインフラファンド

他の竣工済物件もファンドの組成を準備

竣工

LOGI FLAG TECH 所沢 I

竣工

LOGI FLAG TECH 八戸 I

着工

(仮称)LOGI FLAG TECH 東扇島 I

着工

LOGI FLAG COLD 習志野 I

着工

LOGI FLAG TECH 名古屋みなと I

用地  
取得

HAZMAT (危険物) 倉庫 神奈川県内

竣工

LOGI FLAG COLD 大阪茨木 I

着工

LOGI FLAG TECH 大阪南港 I

着工

LOGI FLAG TECH 越谷 I



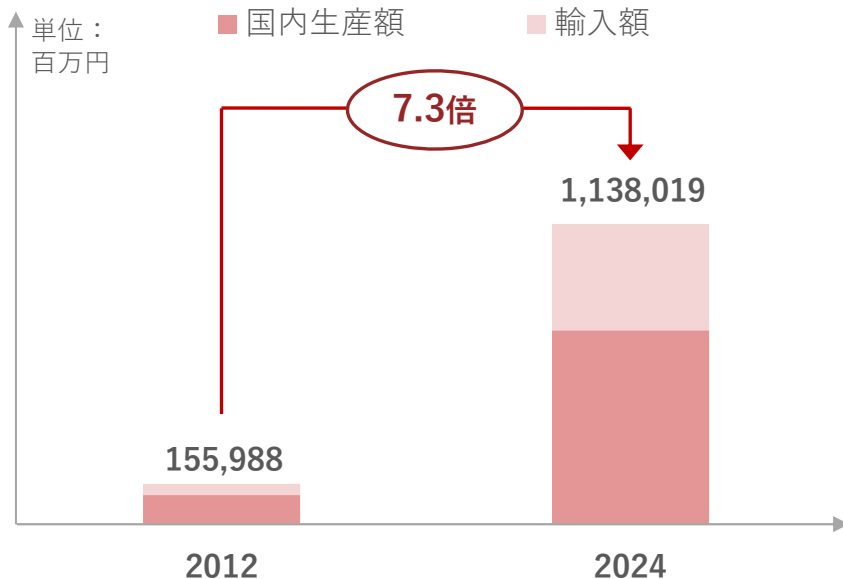
## 初となる危険物倉庫の開発用地を神奈川県内で取得 自動倉庫化することで、危険物倉庫のネックであった投資採算性が向上

### 急増する危険物倉庫の需要

コンプライアンス意識の高まり

リチウムイオン電池に代表される危険物の取扱額の増加

### リチウムイオン電池の生産額・輸入額推移

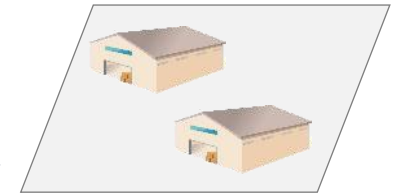


出所：経済産業省「生産動向統計」、財務省「貿易統計」の各2012年・2024年（年間補正前）データより当社作成

### 自動倉庫化による投資採算性向上

#### 従来の危険物倉庫

- ・空地・面積規制により、敷地内に複数の小規模倉庫が点在
- ・平屋構造とする必要があるため **高さを確保できず**、容積率が大幅に未消化となるケースが一般的



#### 危険物自動倉庫

- ・自動倉庫化により、平屋構造であっても **高さ20mを確保し**、容積率を活用することが可能

自動倉庫化により  
収容力は約3倍に  
増加



# LOGI FLAG | コンセプトと施設タイプ

- 当社は、2030年フロン規制に向けた冷凍冷蔵倉庫の設備投資、冷凍食品の消費増加による冷凍冷蔵倉庫の需要拡大に着目して、物流事業を展開しています
- 物流ブランド『LOGI FLAG』を設立し、お客様の様々な需要に応え、汎用性の高い物流施設を開発していきます

## 事業展開における2 + 1のコンセプト

コールドチェーン

×

環境配慮

環境配慮型コールドチェーン物流施設で高付加価値の物流施設開発を実現

フレキシブル保管形態

×

最適な拠点の提供

柔軟な保管形態の倉庫を最適な配送拠点で開発

市街化調整区域

×

開発ノウハウ

開発ノウハウを生かし、市街化調整区域において不動産価値を創造

## 注力する2 + 1の施設タイプ

LOGI FLAG

COLD



コールド型倉庫

急速に伸び続ける冷凍食品ニーズに応え、2030年フロン問題にも適応した冷凍冷蔵設備を貸主側で設置した冷凍冷蔵倉庫を提供

LOGI FLAG

TECH



オートメーション型倉庫

空間の有効活用、作業の効率化、省人化など、施設利用者にとってメリットの多い自動倉庫設備を貸主側で設置したオートメーション型倉庫を提供

LOGI FLAG

DRY & COLD

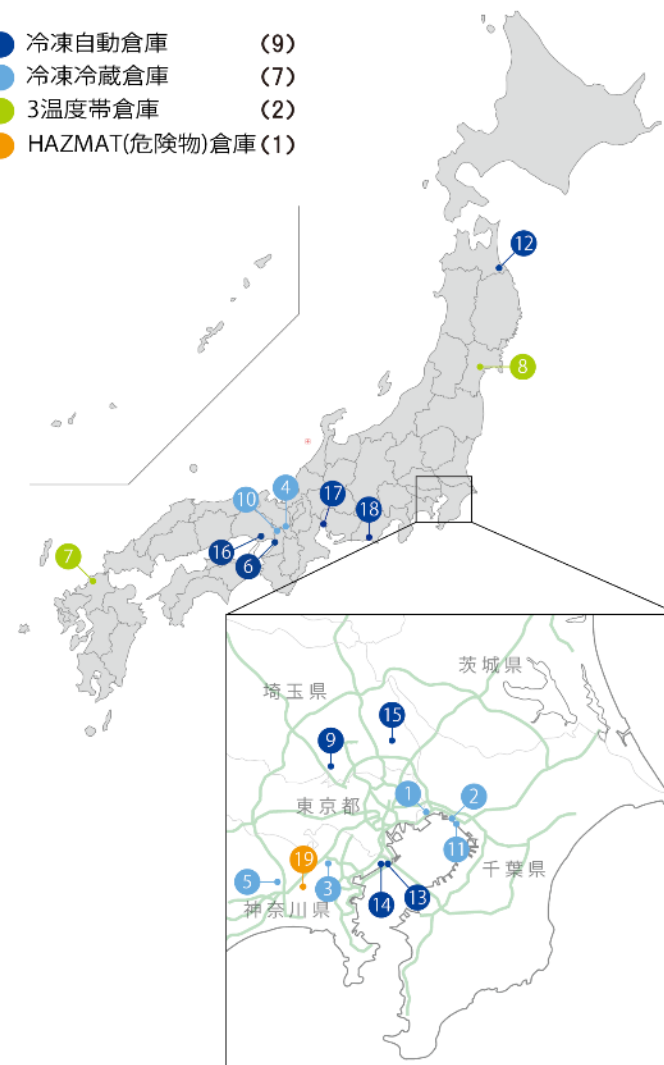


3温度帯倉庫

お客様のご要望にマッチした立地  
・スペック・容量の3温度帯倉庫を提供

NO.	所在地	アセットタイプ	延床面積*	着工予定	竣工予定	
1	千葉県市川市	冷凍冷蔵	8,609 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
2	千葉県船橋市	冷凍冷蔵	6,960 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
3	横浜港北エリア	冷凍冷蔵	10,979 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
4	京都府京都市	冷凍冷蔵	12,012 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
5	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,257 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
6	大阪南港エリア	冷凍自動**	25,247 m <sup>2</sup>	着工済	27年10月	
7	福岡県古賀市	3温度帯***	35,901 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
8	宮城県仙台市	3温度帯***	36,758 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
9	埼玉県所沢エリア	冷凍自動**	9,579 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
10	大阪府茨木市	冷凍冷蔵	29,357 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
11	千葉県習志野市	冷凍冷蔵	8,441 m <sup>2</sup>	着工済	26年04月	
12	青森県八戸市	冷凍自動**	15,918 m <sup>2</sup>	-	竣工済	Ⓐ
13	神奈川県川崎市①	冷凍自動**	20,777 m <sup>2</sup>	着工済	26年 夏	
14	神奈川県川崎市②	冷凍自動**	27,130 m <sup>2</sup>	25年 夏	27年 冬	
15	埼玉県越谷市	冷凍自動**	14,362 m <sup>2</sup>	着工済	27年05月	
16	兵庫県神戸市	冷凍自動**	19,238 m <sup>2</sup>	25年 冬	27年 冬	
17	愛知県名古屋市	冷凍自動**	20,345 m <sup>2</sup>	着工済	26年05月	
18	静岡県袋井市	冷凍自動**	74,000 m <sup>2</sup>	26年 春	28年 冬	
19	神奈川県内	HAZMAT自動**	5,000 m <sup>2</sup>	26年 春	27年夏秋	

- 冷凍自動倉庫 (9)
- 冷凍冷蔵倉庫 (7)
- 3温度帯倉庫 (2)
- HAZMAT(危険物)倉庫(1)



\* : 延床面積は小数点以下を四捨五入しております。延床面積・スケジュールは、開発状況に応じて変更される可能性があります

\*\* : 自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため床面積は仮想床を含む容積対象面積を記載しております

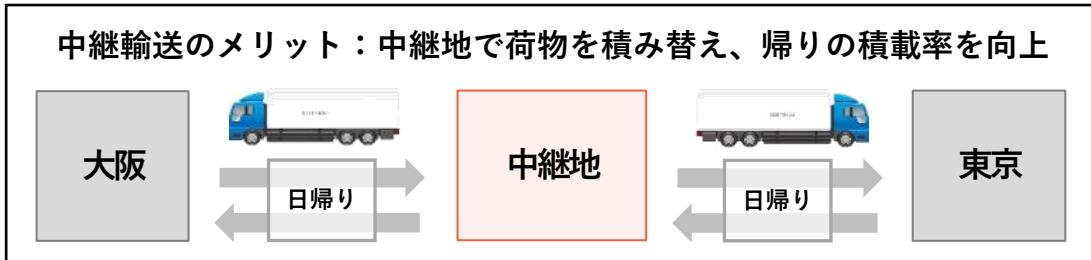
\*\*\* : 3温度帯は冷凍・チルド・ドライの3つの温度帯に対応した物流施設



「2024年問題」をビジネス機会と捉え、中継輸送拠点の案件を2件開発へ

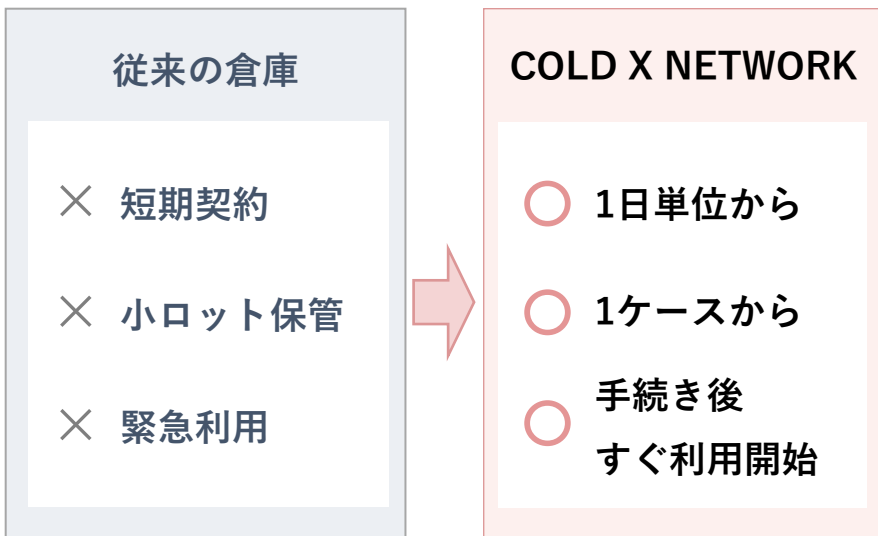


中部圏で荷物のスイッチングをおこなうニーズを捉え、2024年問題に対応した最先端の中継輸送拠点を開発予定



冷凍自動倉庫の第1号物件「所沢 I」よりサービス提供開始

季節ごとの需要変動に対応した  
フレキシブル型冷凍保管サービス



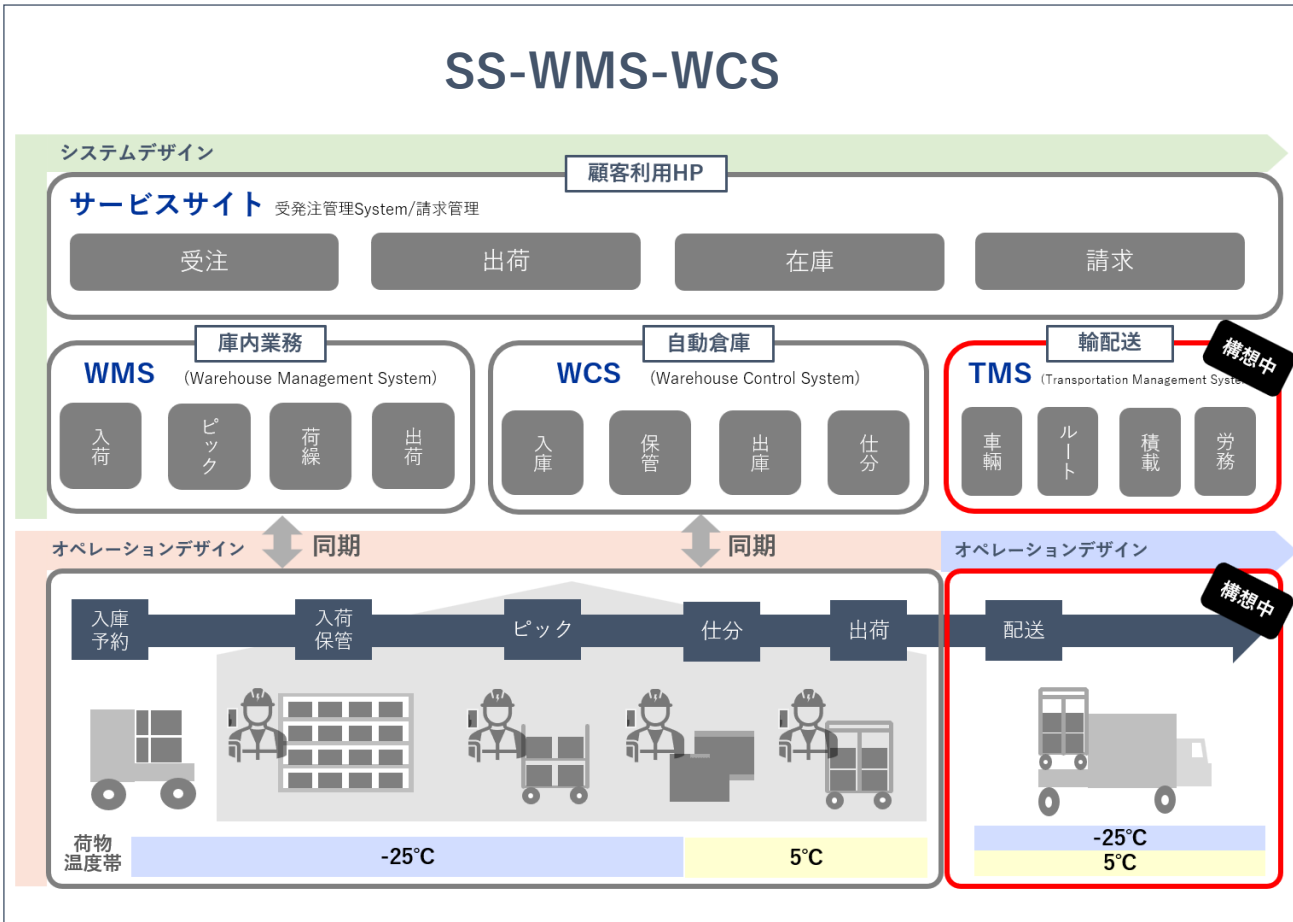
◆季節性の冷凍荷物例

おせち、クリスマスケーキ、アイスなど





システム全体構想の一端として大手運送会社と連携を開始  
サービスの利便性向上へシステム・オペレーション構築を進める



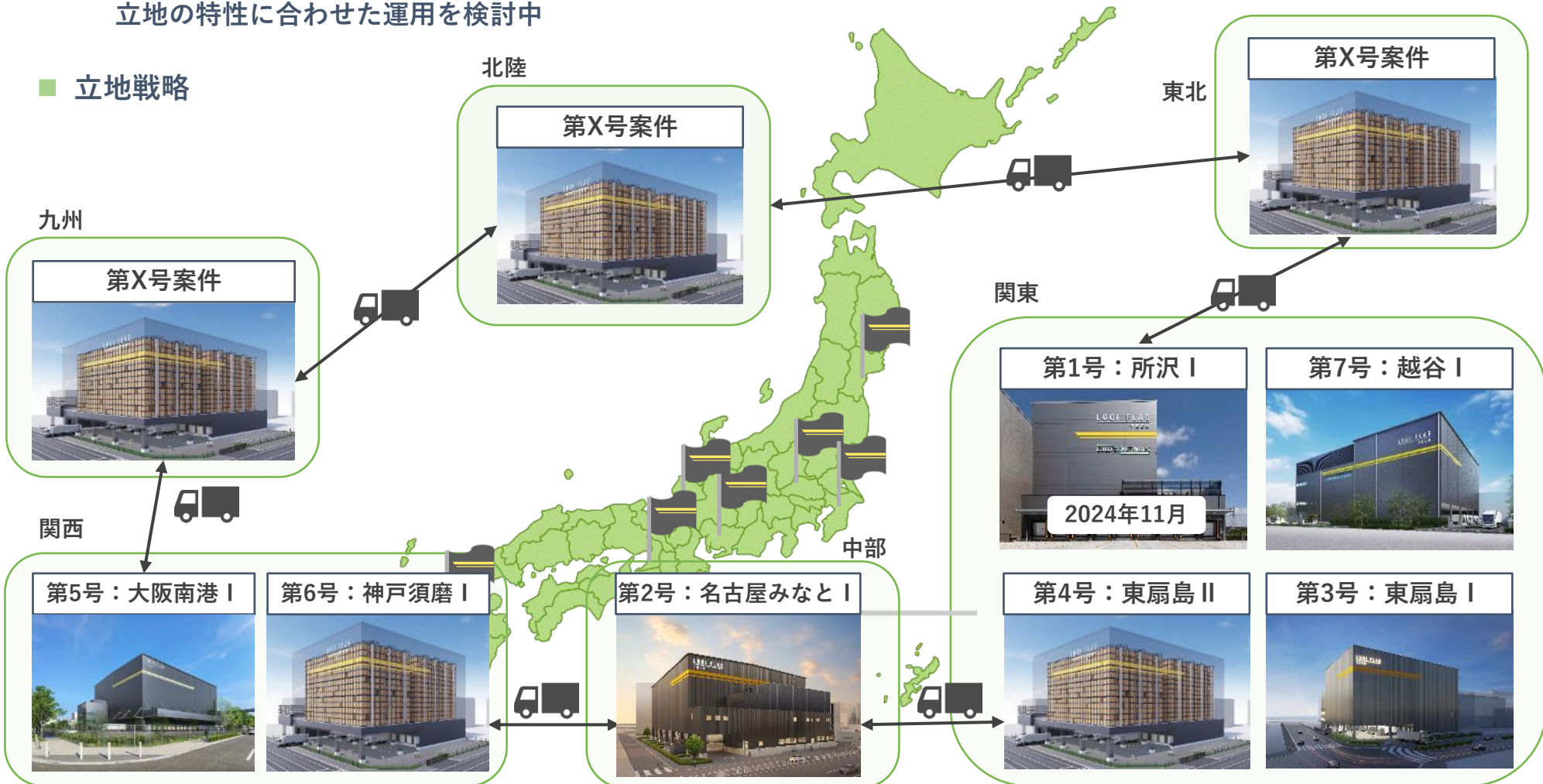
## TMS (Transportation Management System)

- ◆全国ネットワークの活用
- ◆手続き簡素化
- ◆スケジュール安定化



- 預けたい時に預けたい分だけ預けることのできる便利な冷凍倉庫を日本全国に展開
- 倉庫間の輸配送の定期便を走行させ、回転率の高い商品は都心に、保管期間の長い商品は地方に保管するなど、立地の特性に合わせた運用を検討中

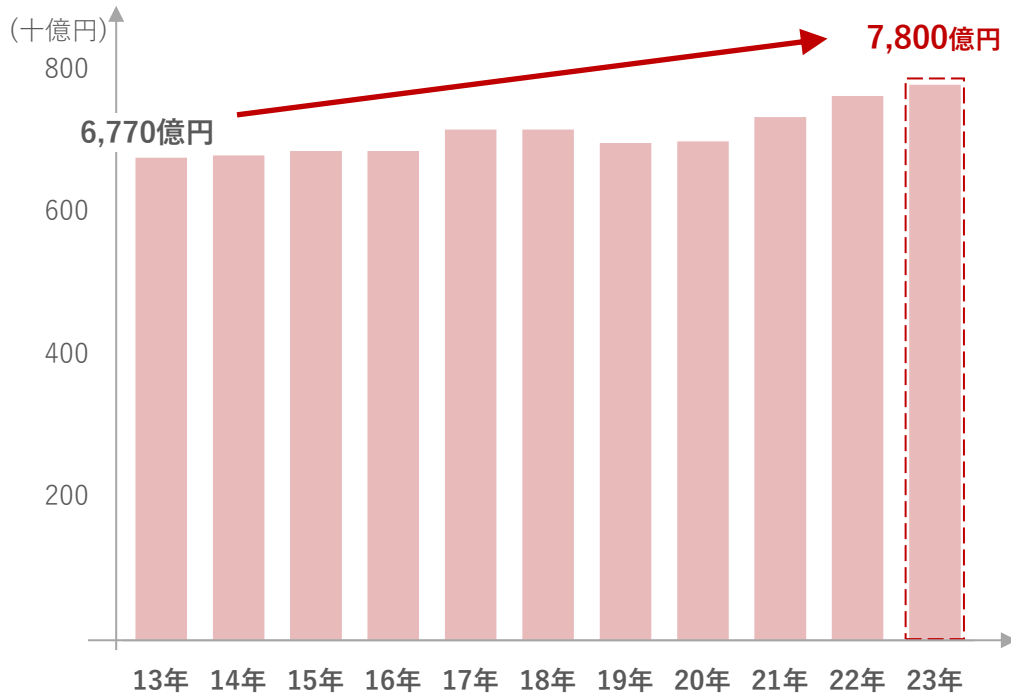
## 立地戦略



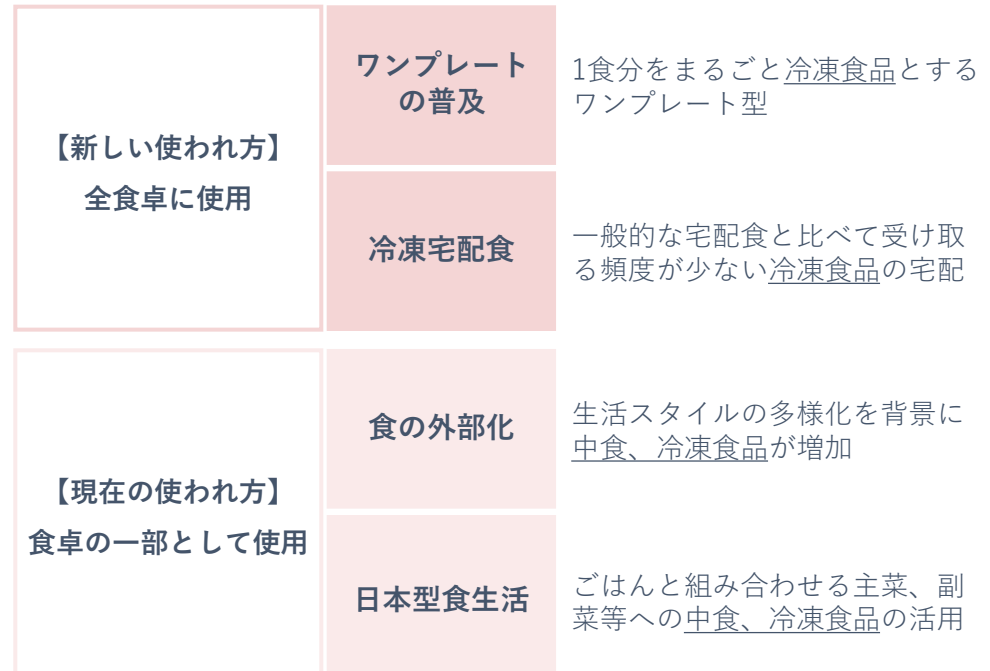
※フラッグの場所および案件は現在の想定であり、今後変更となる可能性がございます。

冷凍食品消費額、および国民1人当たりの冷凍食品消費量は堅調に推移  
 単身世帯の増加、女性の社会進出などの生活スタイルの変化により、今後も冷凍食品消費量の増加が予想され、冷凍冷蔵倉庫の需要拡大が期待される

冷凍食品消費額の推移



▷ 冷凍食品需要の更なる増加



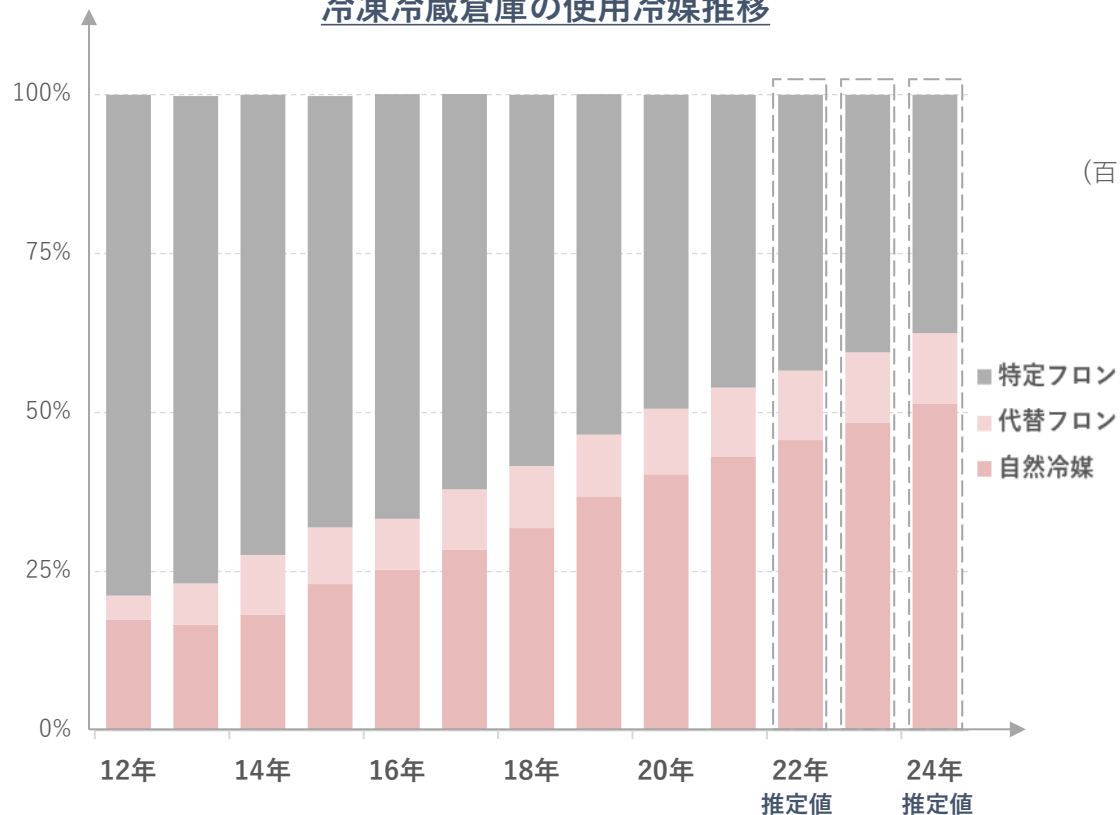
出所：一般社団法人日本冷凍食品協会「国内消費量推移」より当社作成

出所：農林水産省「食の外部化」定義、「令和元年度 食料・農業・農村白書」、矢野経済「2023年版 メディカル給食、在宅配食の市場展望」より当社作成

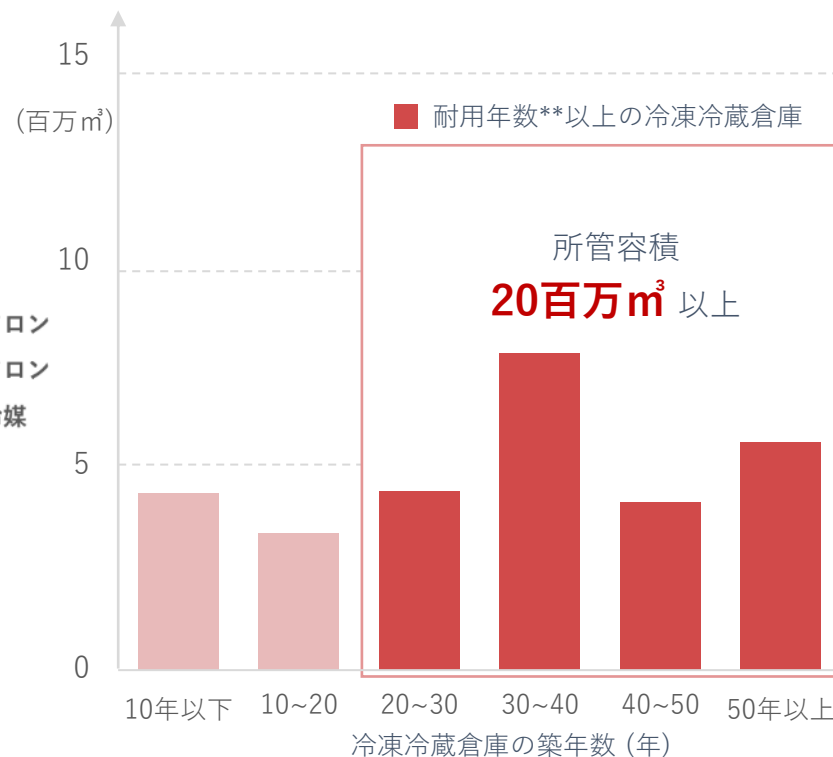


冷凍冷蔵倉庫は地球環境に影響が少ない自然冷媒への転換が求められている  
 築年数20年を超える冷凍冷蔵倉庫が多数存在し、今後建替え需要の増加が期待される

冷凍冷蔵倉庫の使用冷媒推移



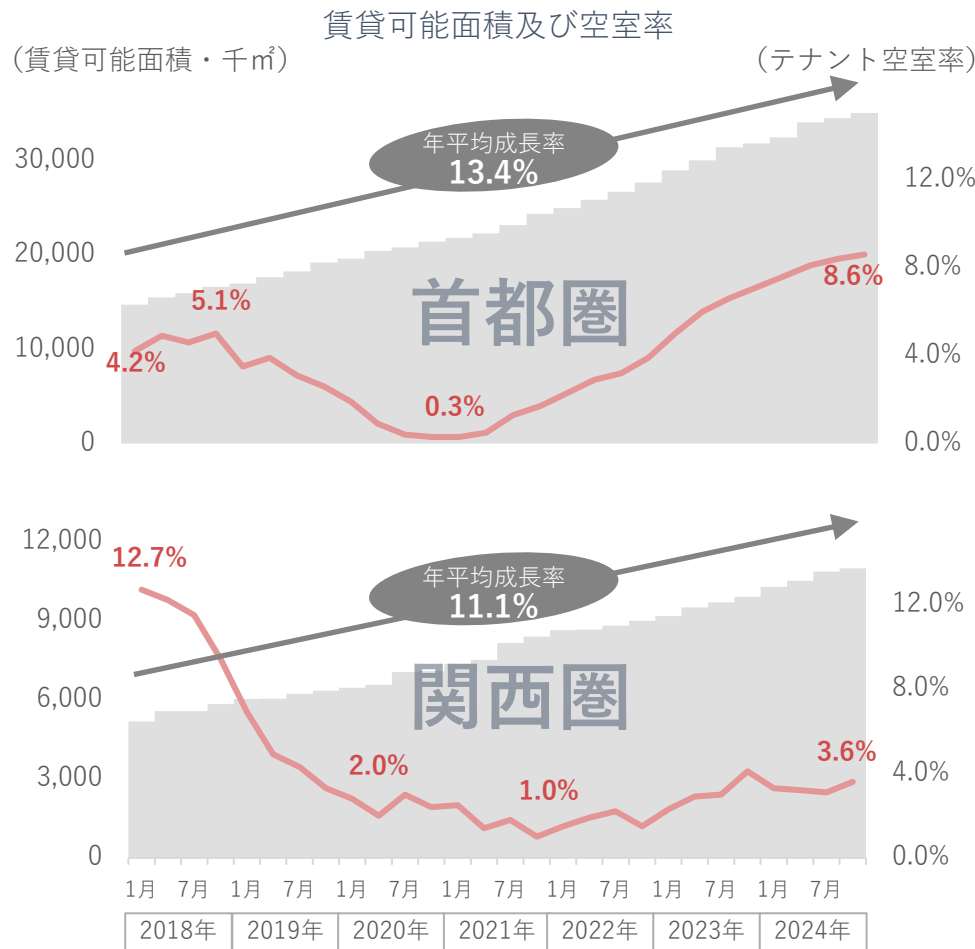
全国の冷凍冷蔵倉庫の築年数別所管容積\*



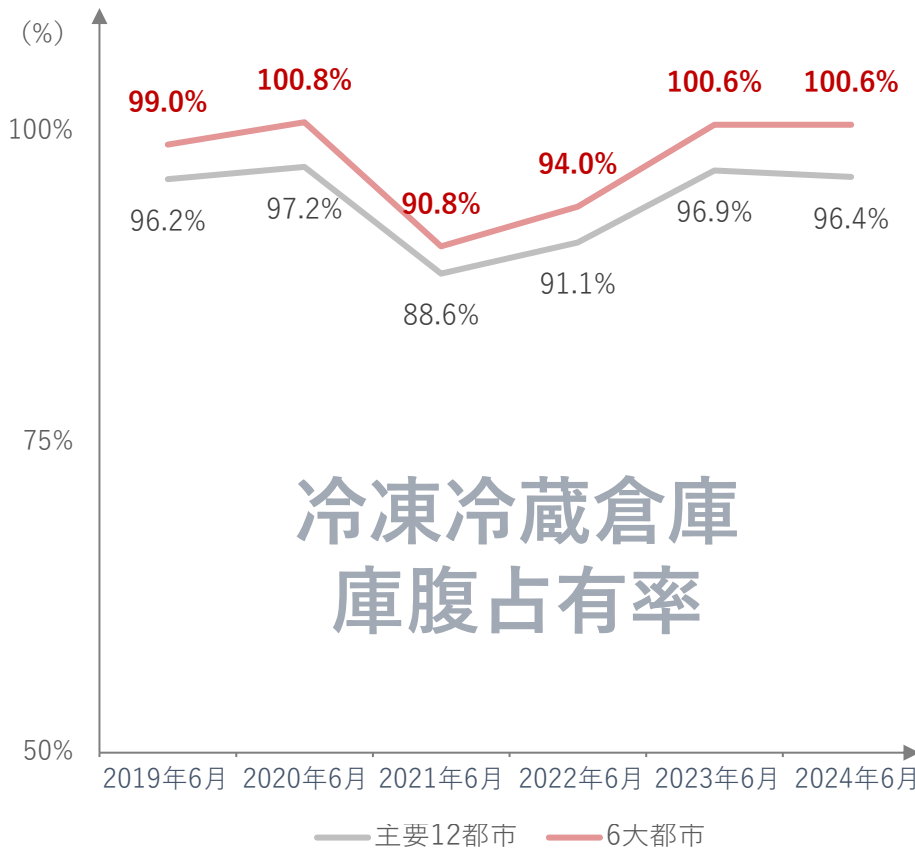
出所：一般財団法人日本冷媒・環境保全機構「今後の代替フロンの使用機器予測と将来の危機回避のために」、一般社団法人日本冷蔵倉庫協会のデータより当社作成

出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会、24年12月データより当社作成  
 \*所管容積 = 倉庫の荷物を保管できる容積、\*\*耐用年数 19~21年

物流倉庫のうち、ドライ倉庫の需給は各社の積極的な開発により軟調に推移  
一方、冷凍冷蔵倉庫は徐々に増加しているが、6大都市を中心に庫腹占有率はひっ迫



主要12都市、6大都市の冷凍冷蔵倉庫の庫腹占有率推移

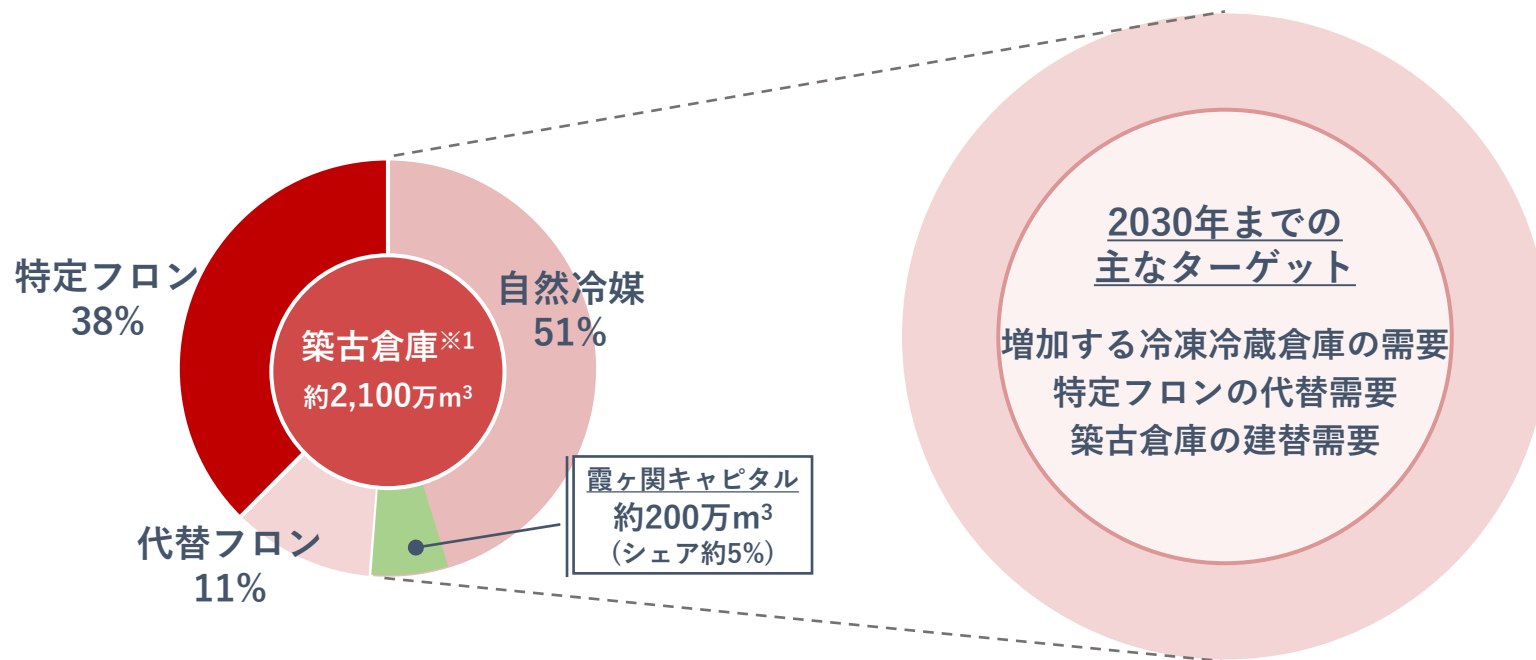


出所：一五不動産情報サービス『物流施設の賃貸マーケットに関する調査』  
(2025年1月時点)より当社作成

出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会 統計情報12都市データより当社作成

- ①冷凍冷蔵物の需要増加、②特定フロンの代替需要、③築古倉庫の建替え需要が市場をけん引し、  
冷凍冷蔵倉庫の需要は今後も堅調に推移すると予想

国内冷凍冷蔵倉庫の所管容積の推移\*



**2024年**  
 全供給量 : 3,900万m³  
 市場規模※2 : 約3.2兆円

**2030年(推定値)**  
 4,500万m³以上  
 約3.7兆円以上

\* 出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会・国土交通省「倉庫統計季報」/矢野経済をもとに当社が推定し作成

※1 築古倉庫：築20年以上の倉庫、※2 市場規模：高さ5.5m、1坪の建築費等を150万円と仮定し試算

## ■ 従来の倉庫

### 人的エラー等の削減

荷探し時間の発生



入庫・出庫ミス



荷物の破損

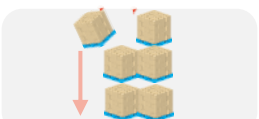


・ 荷物の位置を人的把握している現場での時間ロス、入出庫ミス、フォークリフトの爪による荷物破損等が発生

荷崩れ



高所から落下



凍傷(冷凍空間)



### 労働災害の防止 労働環境の改善

・ 高所に保管している荷物の出し入れを人が対応することで、荷物の落下やフォークリフト作業中の事故等の労働災害が発生

・ -25℃の労働環境下で凍傷等の労働災害を防ぐため、採暖室等で休憩時間を設けており作業に直結しない時間が発生

## ▷ 提供ソリューション

### 自動倉庫

入出庫ステーション

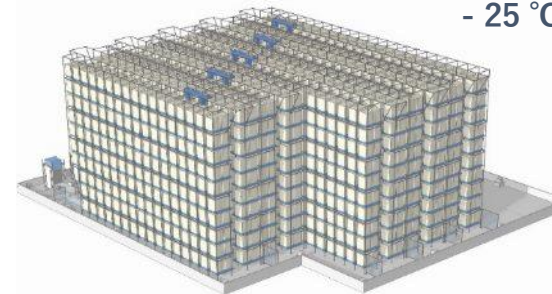


保管場所から入出庫場所まで自動搬出

荷物情報のシステム一元管理、荷物の自動搬出により、入出庫ミス/荷物破損等を削減

### 冷凍自動倉庫

- 25℃



冷凍保管エリア内は、原則人の立入不要

高所の荷物を出し入れする作業が不要となり、労働災害の防止/効率的な倉庫運営が可能

# 当社開発の冷凍自動倉庫イメージ

−25°C  
冷凍自動倉庫エリア  
無人化

冷凍庫内の  
非接触・非対面化

24時間  
自動稼働

2階以上  
冷凍保管エリア  
(−25°C)

1階  
入出荷エリア  
(5°C)

働きやすい労働環境  
雇用の定着

安全な作業環境

システムによる  
最適なロケーション配置

荷探し時間不要

人的エラー削減

スタッカークレーン

保管ラック

システムによる  
情報一元化

正確な在庫管理

※開発予定の冷凍自動倉庫のイメージ図であり、具体的案件のイメージ図ではございません



### 3. ヘルスケア事業



※掲載しているものはイメージパースであり、デザイン等は変更になる可能性があります



# 「CLASWELL」ブランドのホスピス住宅を3件開業



- ▶ **所在地** 東京都板橋区向原2-11-11
- ▶ **交通** 小竹向原駅より 徒歩6分
- ▶ **客室** 59室
- ▶ **開業** 2024年11月



- ▶ **所在地** 東京都新宿区南元町14-7
- ▶ **交通** 信濃町駅より 徒歩5分
- ▶ **客室** 48室
- ▶ **開業** 2025年2月

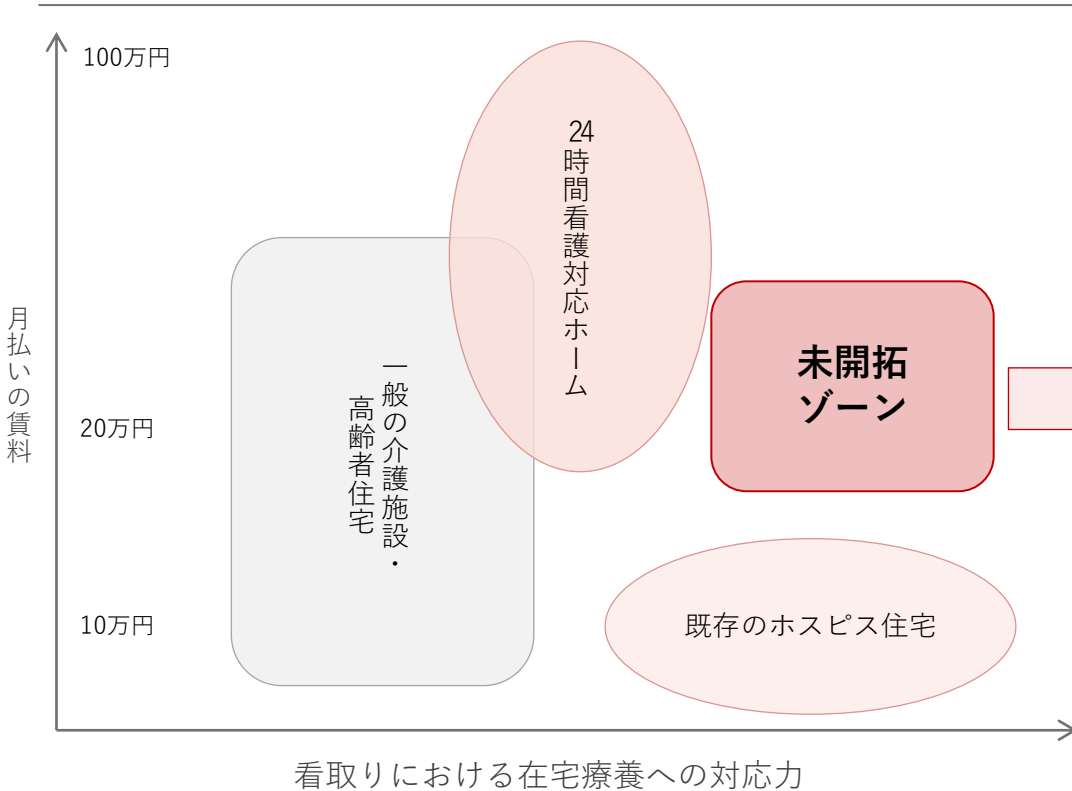


- ▶ **所在地** 練馬区下石神井2-33-3
- ▶ **交通** 上井草駅より 徒歩9分
- ▶ **客室** 50室
- ▶ **開業** 2025年3月



ホスピス住宅の需要は高まっている一方で、  
 “自分の親に入居してもらいたい施設” “自分が入居したい施設” は限定的

例) 東京23区の高齢者施設・住宅のポジショニング



現状、ホスピス住宅として数が少ない ポジションで施設を供給	
駅近の立地	ご家族も頻繁に訪れやすく、 働く従業員も通しやすい立地
デザイン	ホテルで培ったノウハウで、 入居者様もご家族も快適に過ごせる 空間を提供
施設企画力	運営ノウハウを活かし、土地の仕 入れ・開発段階から関わることで 機能性の高い施設を企画

最期まで自分らしく生活できる  
お住まいの提供を目指す



## CLASWELL

「暮らしの延長線上にある生活」がコンセプト

「日々を彩る暮らし」を大切にデザイン・運営



### こだわりの居室空間



各居室は、18㎡前後が標準仕様となり  
光も入る広々とした空間設計  
全室に個別にトイレも完備

### 心地よい共用スペース



ご家族やご友人が何度も訪れたくなる  
心地よいエントランス・ロビー・ラウ  
ンジを提供  
ロビーではイベントを活発に開催

### 食の喜び



現地調理にこだわったお食事、豊富な  
イベント食を用意  
また、言語聴覚士（ST）による、嚥下  
訓練により食べる喜びをあきらめない

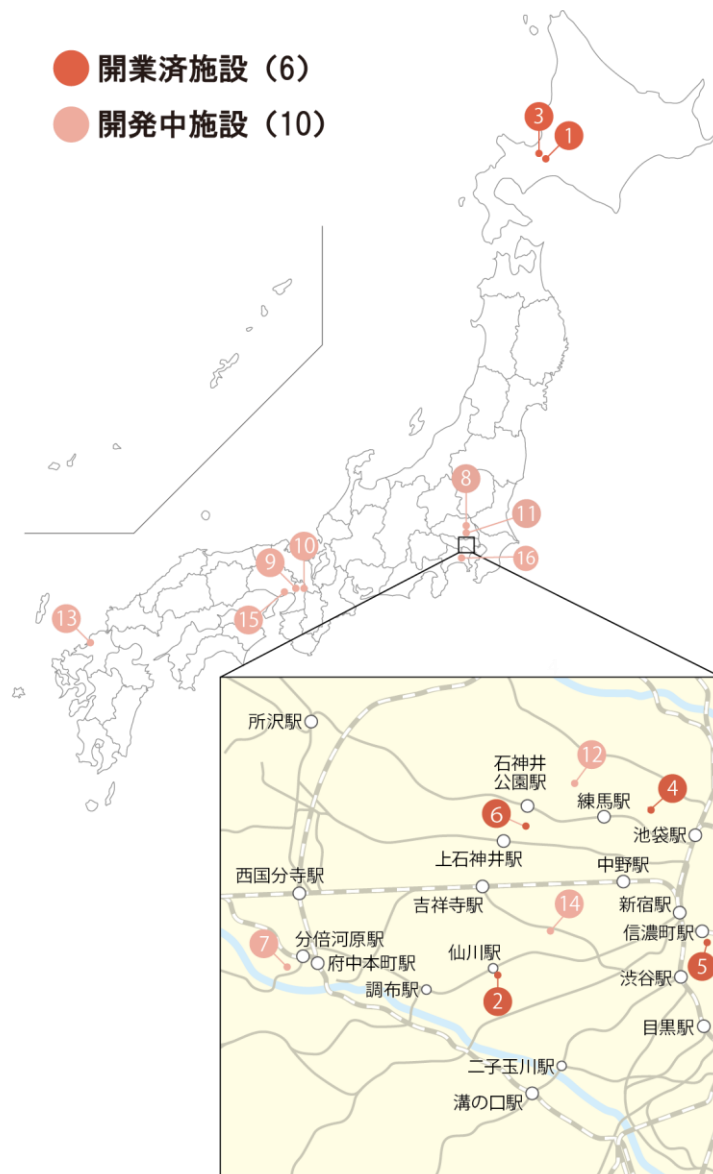


## ■開業済施設

No	施設名	所在地	延床面積	部屋数
1	パルム澄川ホスピス	札幌市南区	1,539㎡	37室
2	CLASWELL仙川	東京都調布市	3,178㎡	70室
3	パルム札幌中央ホスピス	札幌市中央区	3,001㎡	60室
4	CLASWELL小竹向原	東京都板橋区	2,336㎡	59室
5	CLASWELL信濃町	東京都新宿区	1,770㎡	48室
6	CLASWELL下石神井	東京都練馬区	2,093㎡	50室

## ■開発中施設

No	所在地	状況	開業予定日	延床面積	部屋数
7	東京都府中市	開発中	2026年初頭	2,356㎡	47室
8	埼玉県さいたま市②	開発中	2026年初頭	2,992㎡	58室
9	大阪府豊中市	開発中	2026年冬春	2,435㎡	56室
10	大阪府吹田市	開発中	2026年冬春	2,128㎡	56室
11	埼玉県さいたま市①	開発中	2026年冬春	2,628㎡	60室
12	東京都練馬区	開発中	2026年 夏	2,363㎡	57室
13	福岡県福岡市	開発中	2026年 夏	2,369㎡	51室
14	東京都杉並区	開発中	2026年 秋	2,149㎡	50室
15	兵庫県西宮市	開発中	2026年 冬	2,201㎡	44室
16	神奈川県横浜市	取得済	2027年 春	2,498㎡	51室

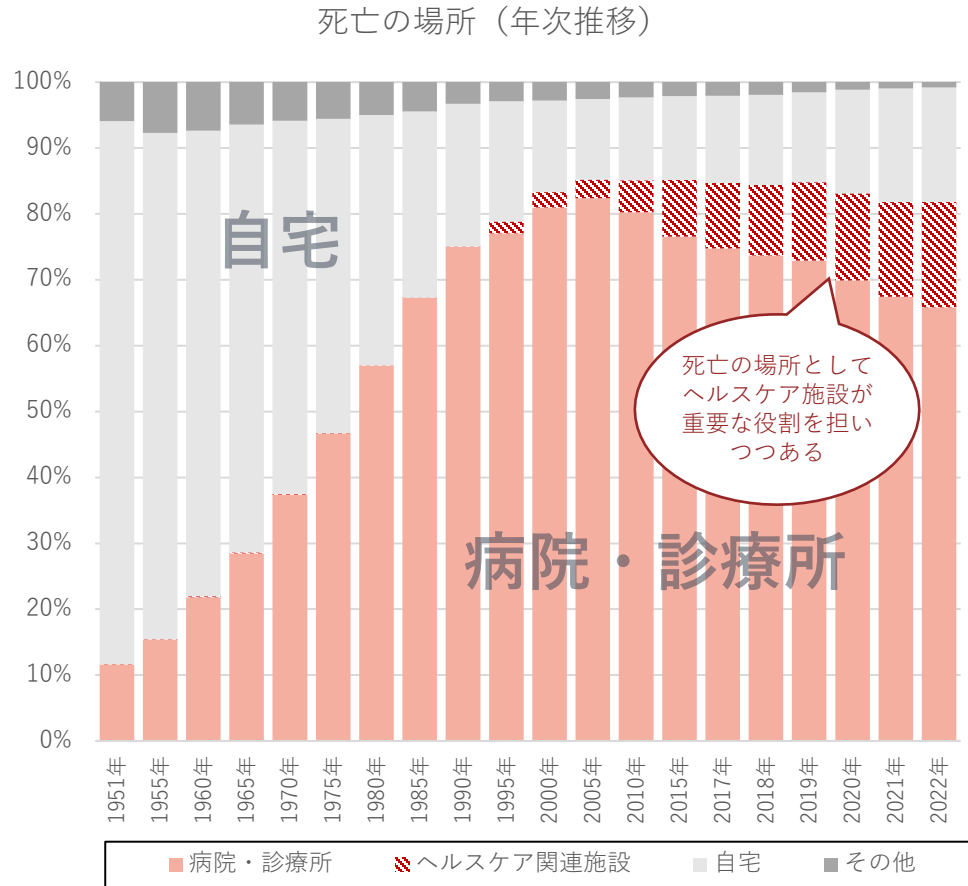
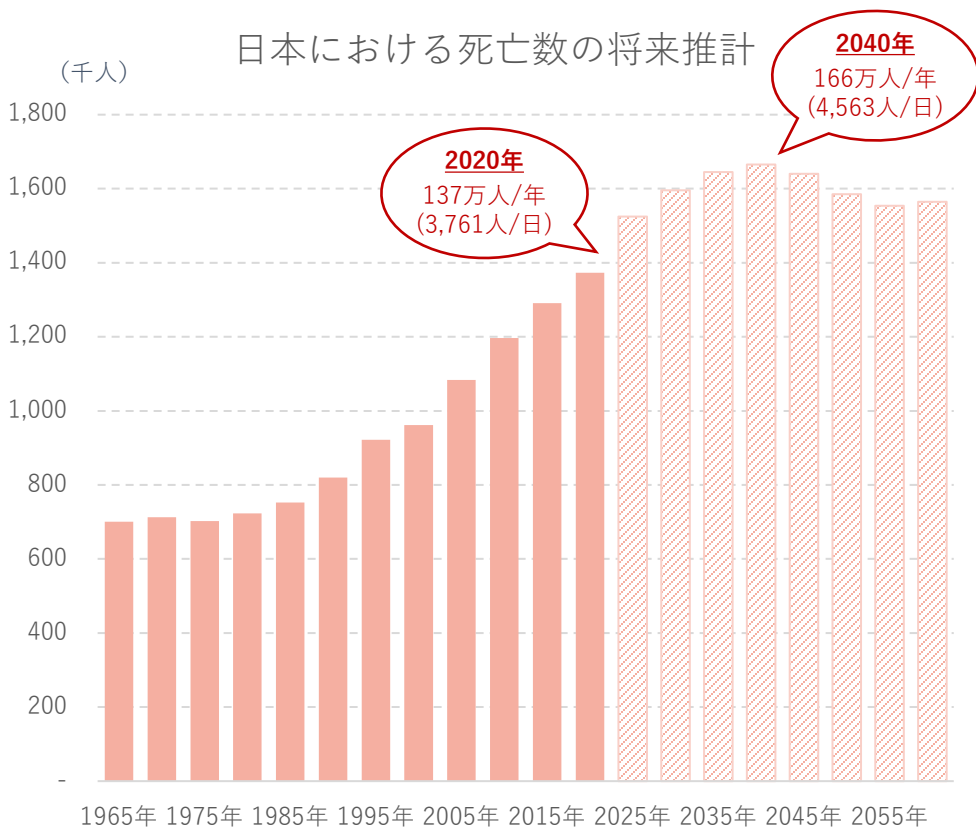


※部屋数・スケジュールは、開発状況に応じて変更される可能性があります





過去において自宅が主だった最期を迎える場所は高度成長期に急速に病院・診療所に置き換わったが、近年は病院・診療所の割合を置き換える形でヘルスケア施設の割合が急速に増加  
ヘルスケア施設は最期を迎える場所としても重要な役割を担いつつある



出所：2020年までは令和5年（2023）厚生労働省「人口動態統計」、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」（出生中位・死亡中位仮定による推計結果）

出所：厚生統計要覧（令和3年度）  
※ヘルスケア施設には、「介護医療院」「助産所」「老人ホーム」を集計

## 4. 海外事業



海外事業 イメージ

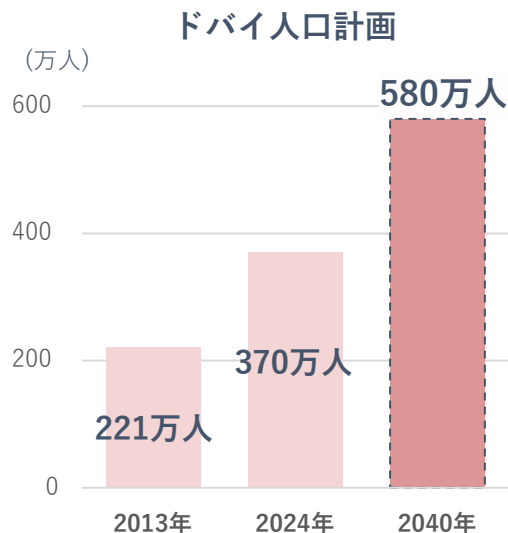


# 4. 海外事業：ドバイの不動産投資戦略について

近年ドバイは投資先として世界的に注目を集めており、特に不動産投資環境は活況人口増加に伴う実需拡大や富裕層の流入が顕著なことから高級レジデンスは強い成長が見込まれる

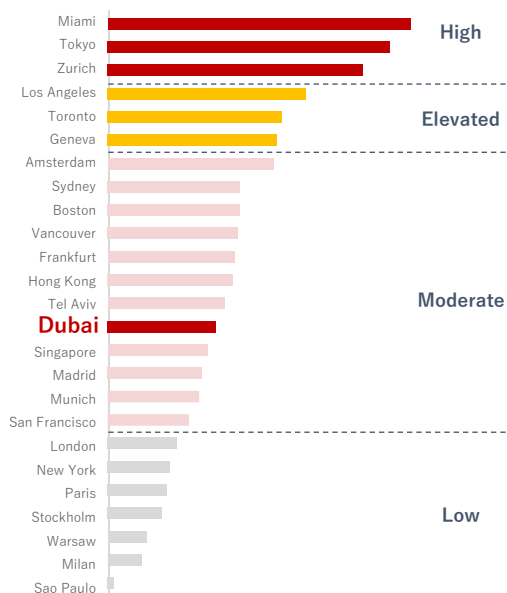
## 1 人口増加と経済成長の取り込み

ドバイ政府の「ドバイ都市マスタープラン2040(21年3月)」では、2040年までに人口を580万人まで増加させる計画



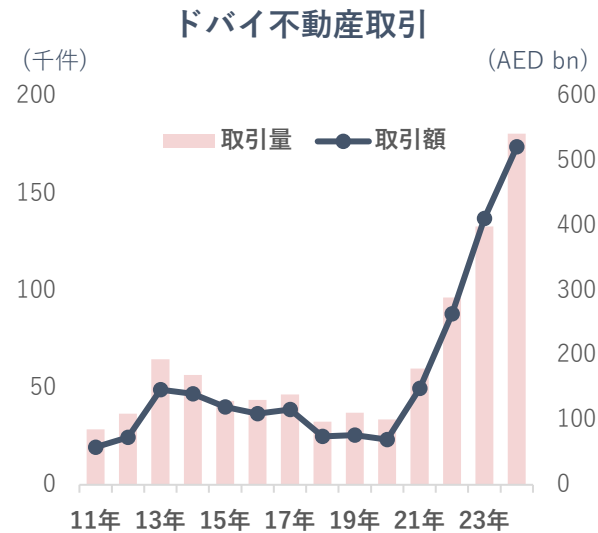
## 2 割安な不動産価格

「UBS Global Real Estate Bubble Index (24年9月)」で世界25都市の中で14番目に位置し比較的割安な水準



## 3 活況な不動産市場

Property Finderのレポートによると2021年からドバイ不動産の取引量・取引額のCAGRは取引量:+44.6%、取引額:+51.9%で増加



## 4. 海外事業：トピックス

案件を積上げるとともに、下期にまとまった売却を想定

### Royal Atlantis



- パーム・ジュメイラのドバイ有数の高級リゾートに位置するラグジュアリーレジデンス
- 高級ホテルとの複合施設であり、ドバイの大手デベロッパーであるKerzner Internationalが開発

### Majestic Vistas



- ドバイヒルズに位置し、ランボルギーニのデザイン要素を取り入れた高級ヴィラのスペシャルコレクション
- ドバイ最大手デベロッパーであるEmaar Propertiesが開発

### Waves Grande



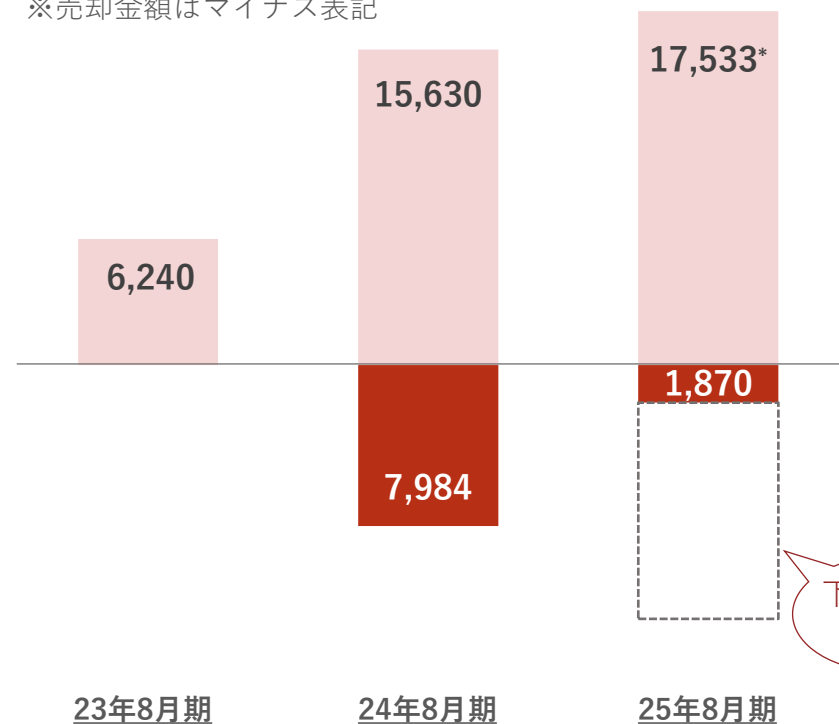
- 美しい景観が広がるウォーターフロントや自然保護区を一望できる高級レジデンス
- ドバイの大手デベロッパーであるSOBHA Realtyが開発

### ドバイ棚卸資産と売却金額推移

■ ドバイ棚卸資産 ■ 売却金額（実績）

単位：百万円

※売却金額はマイナス表記



下期売却  
想定

\*25年2月末時点のドバイ関連の販売用不動産と開発事業等支出金の残高合計

3

## Appendix

# ビジネスモデル：概要

独自のビジネスモデルにより、不動産開発を対象とした『投資プラットフォーム』を提供



## 収益ポイント①（土地売却益）

当社は取得した土地を販売用不動産として保有。土地をプランニングし付加価値をつけ、開発ファンド投資家へ売却

## オフバランス

販売用不動産を売却することでオフバランスを実現し、財務の健全性を維持しながら開発の実施が可能



## 収益ポイント②（プロジェクトマネジメント報酬）

建築は開発ファンド投資家が主体となって実施。当社は、プロジェクトマネージャーとしてコストや工期の管理を担うとともに報酬としてプロジェクトマネジメント報酬を受領



## 収益ポイント③（成功報酬）

開発ファンド投資家から不動産ファンド投資家へ売却時に期待収益を超過した場合は、開発ファンド投資家より成功報酬を受領

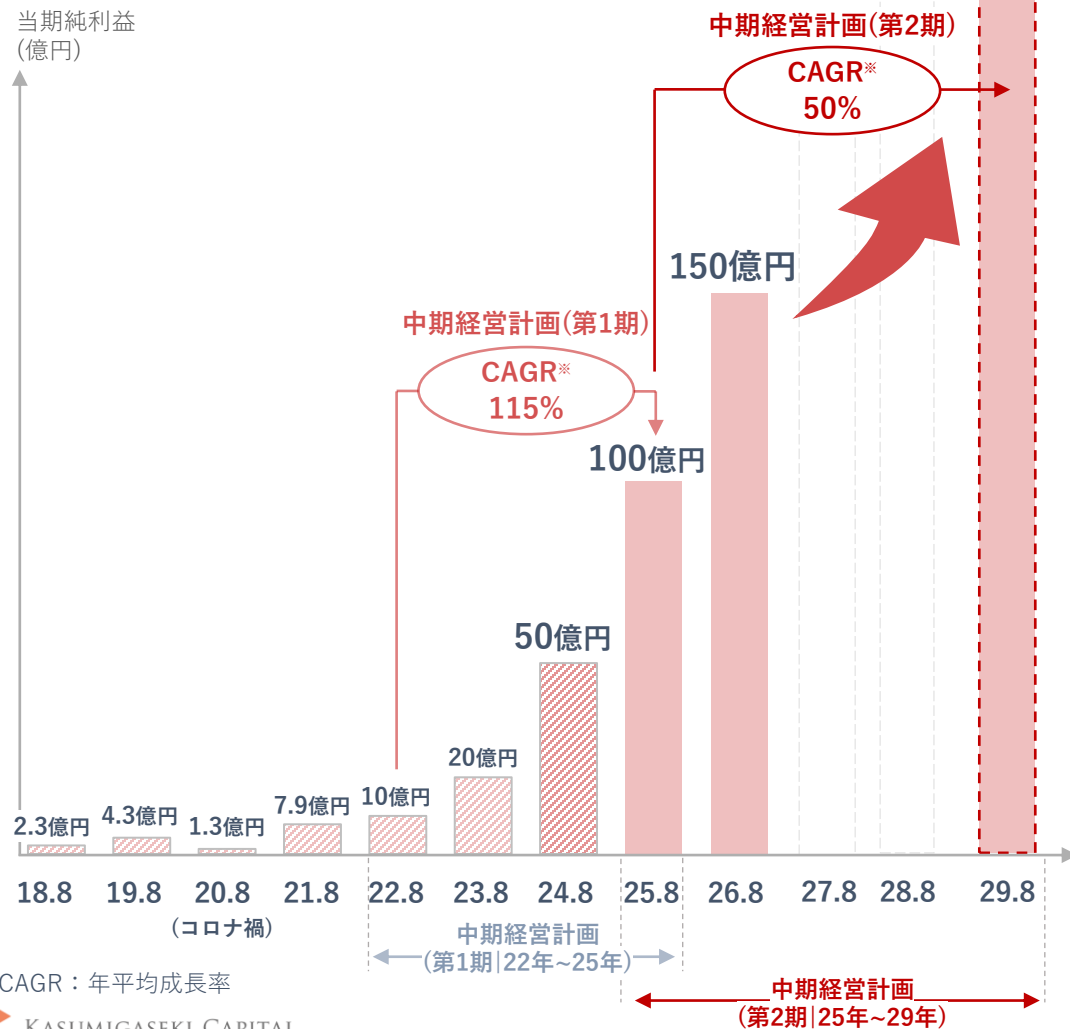
## 収益ポイント④（アセットマネジメント報酬）

不動産ファンドのアセットマネジメントを行うことで継続的に不動産としての価値を高め、アセットマネジメントフィーを受領

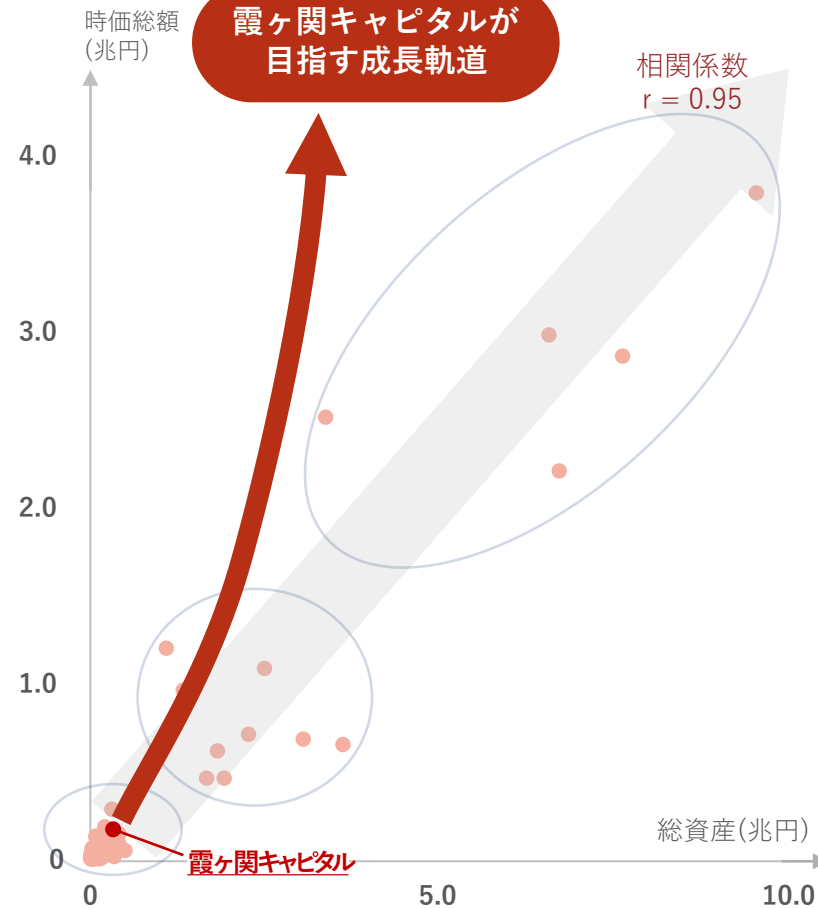


# [第2期中期経営計画] 当期純利益 (25年8月期~29年8月期)

## 当期純利益の実績・見通し



## 総資産・時価総額\*の業界マップ

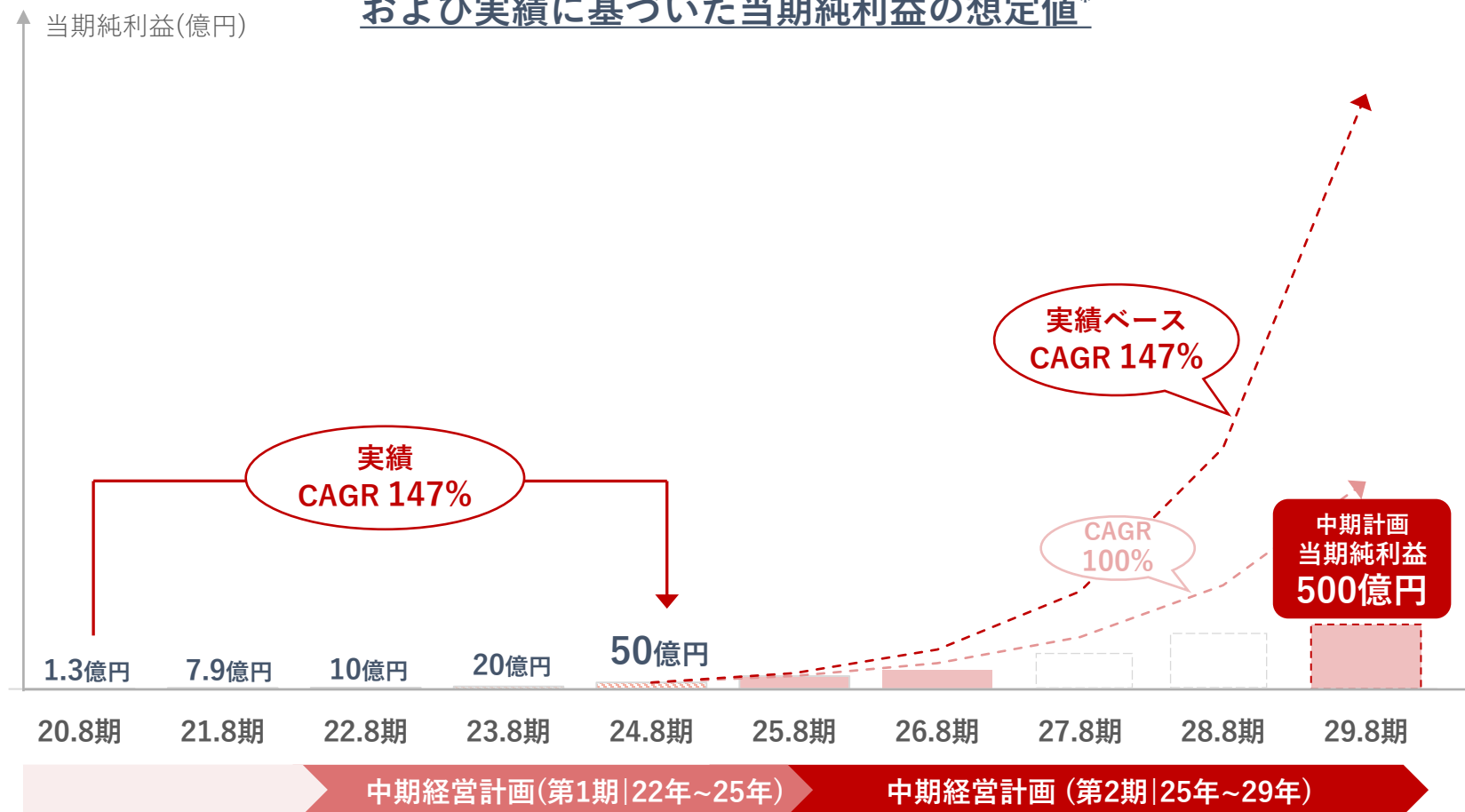


\*出所: 日本取引所で不動産業に区分される企業の有価証券報告書/時価総額 (24.9.24時点) をもとに当社作成

# [第2期中期経営計画] 当期純利益（20年8月期～29年8月期）

直近5年(20年8月期～24年8月期)の当期純利益の年平均成長率は147%

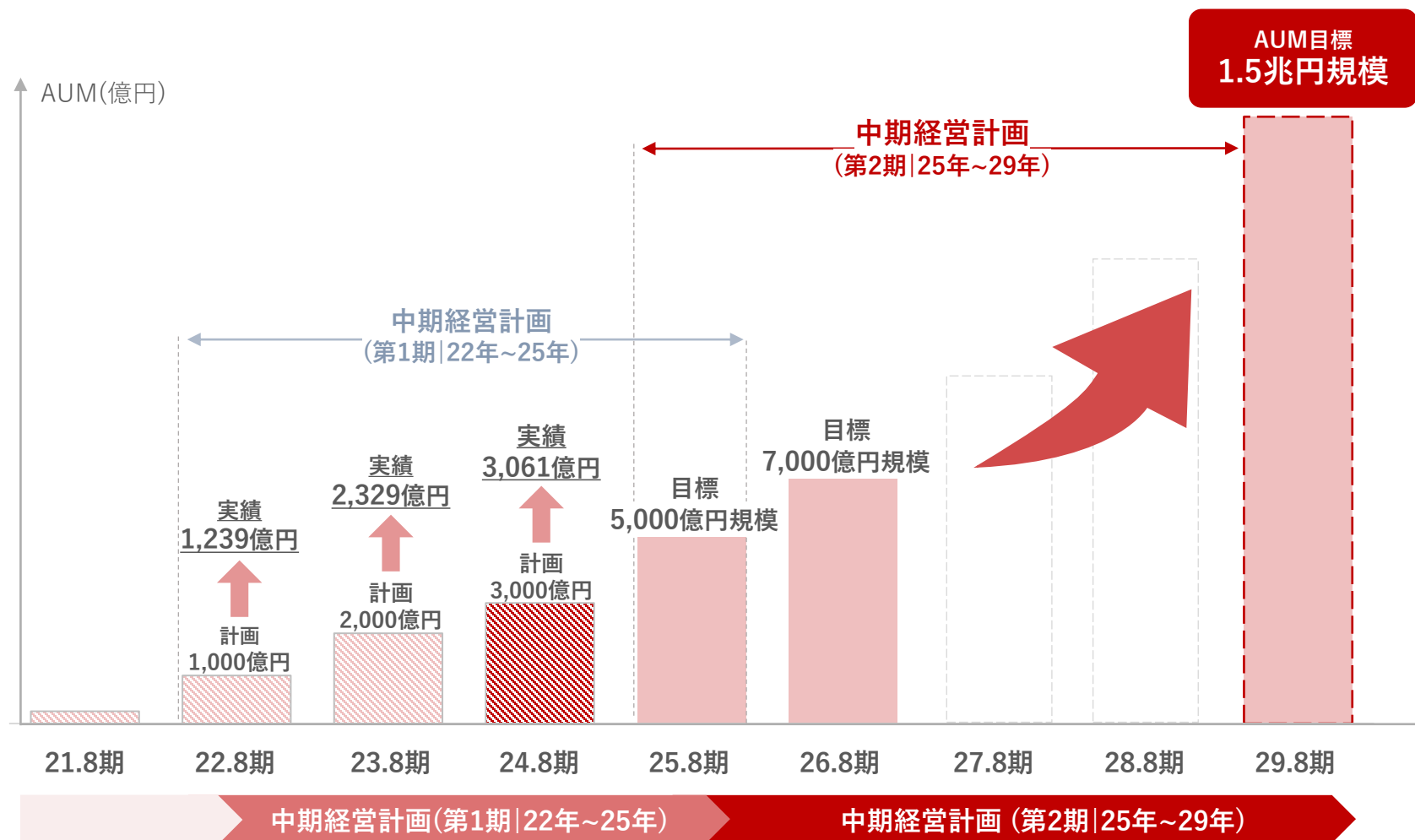
当期純利益の実績・見通し、  
および実績に基づいた当期純利益の想定値\*



\*24.8期の当期純利益実績値に各CAGR（年平均成長率）を乗じて試算した想定値

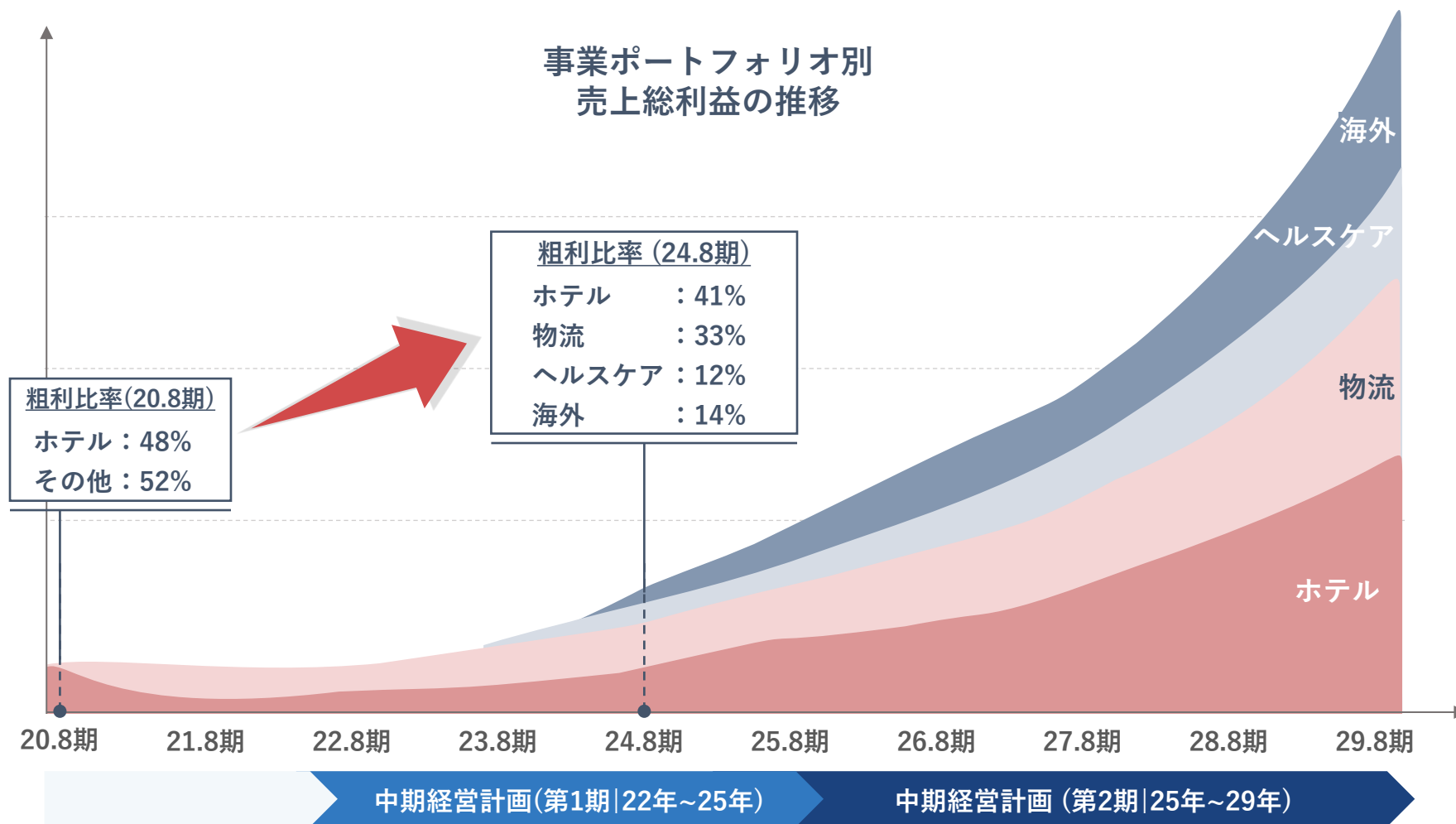
# [第2期中期経営計画] AUM (25年8月期~29年8月期)

22年8月期~24年8月期のAUMは中期経営計画を達成  
事業の多角化・事業規模の大型化により29年8月期はAUM1.5兆円を目指す



# ビジネスモデル：事業ポートフォリオの多角化

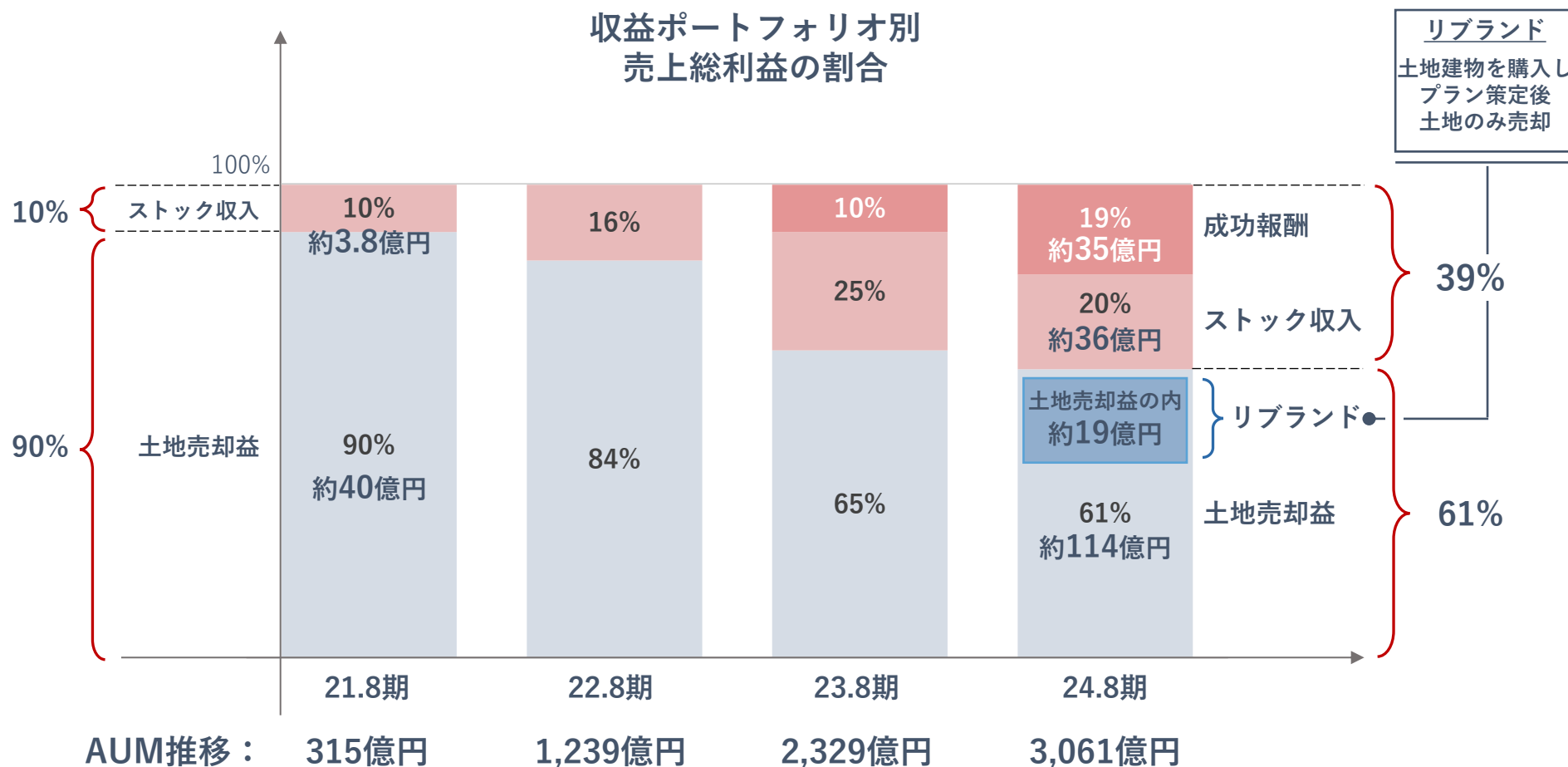
事業ポートフォリオは市場環境・市場課題に合わせて多角的に推移  
売上総利益率は各事業ともに25~35%程度





# ビジネスモデル：収益ポートフォリオの多層化

収益ポートフォリオは事業成長に伴い多層的に推移  
 今後も成功報酬・ストック収入が積み上がる見通し



# 株主還元

当社は、株主の皆様への還元が出来るよう努めてまいります

## 2024年8月期配当

1株あたり配当金額

**170円 00銭**

(東証プライム上場記念配当50円含む)

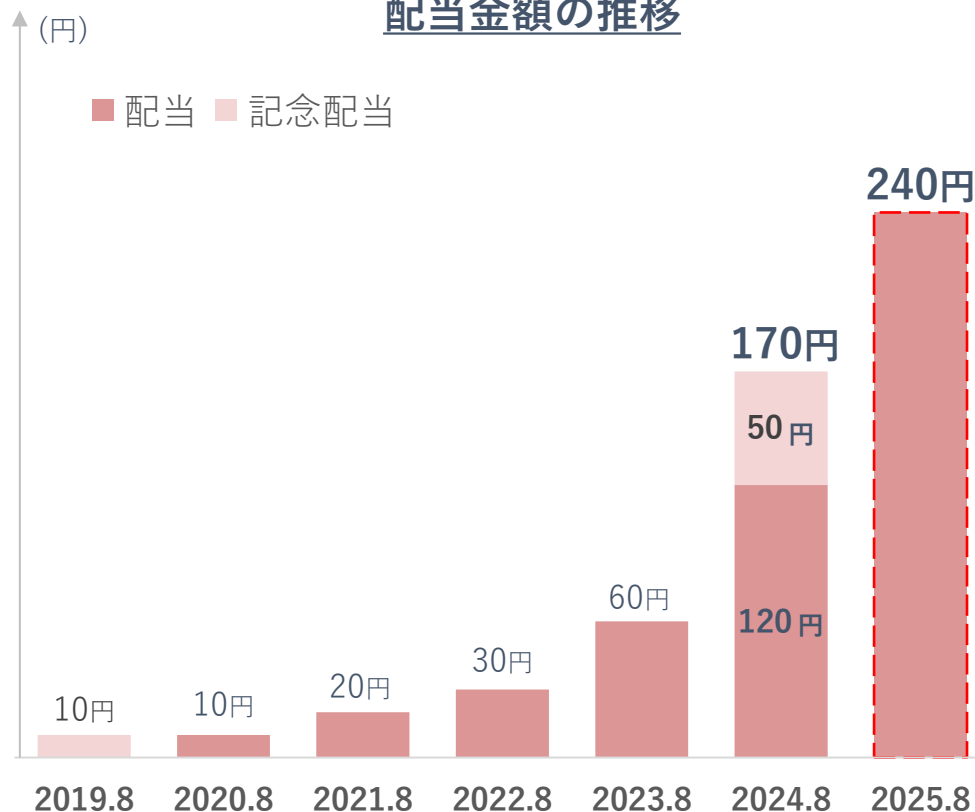


## 2025年8月期配当予想

1株あたり配当金額

**240円 00銭**

### 配当金額の推移



\* 2019年および2021年に9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を実施し、分割考慮後の数値を記載

# 会社概要

会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社（東証プライム：証券コード3498）
設立／決算期	2011年9月（決算期：8月）
代表	代表取締役 河本 幸士郎
本社	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
資本金	185億4083万円（資本準備金含む）※2025年2月28日時点
従業員数	295名（単独） ※2025年2月28日時点
主な事業	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産コンサルティング事業 （物流施設開発、ホテル開発、ヘルスケア施設開発、海外事業等）</li></ul>
沿革	<p>2011年9月 宮城県仙台市において当社を設立し、ショッピングセンター事業を開始</p> <p>2013年6月 ショッピングセンターの屋上に太陽光パネルを設置し、自然エネルギー事業を開始</p> <p>2014年9月 マンション開発に係るコンサルティングを行い、不動産コンサルティング事業を開始</p> <p>2015年8月 当社の商号を現在の霞ヶ関キャピタル株式会社に変更</p> <p>2018年11月 東京証券取引所マザーズ市場(現：東証グロース市場)へ上場</p> <p>2021年12月 物流子会社としてJV会社設立</p> <p>2023年10月 東京証券取引所プライム市場に上場市場区分変更</p>
免許登録	第二種金融商品取引業／投資助言・代理業 関東財務(支)局長（金商）第3178号 貸金業者 東京都知事（2）第31747号 宅地建物取引業者 国土交通大臣（1）第10307号 一級建築士事務所 東京都知事 第64817号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第118号
取引銀行	(株)三井住友銀行、(株)みずほ銀行、(株)三菱UFJ銀行、(株)中国銀行、(株)滋賀銀行、(株)三十三銀行





目の前にある「課題」を察見し、誰より早くアクションを起こすことで、新たな「価値」へと転換する。その連続こそ、霞ヶ関キャピタルの原動力。一人ひとりが「キープレイヤー」となって、課題の本質を見つめ、解決の手段を模索し、現状を打開するまで徹底的にやり抜くことで、私たちは集団としての強度を高めていく。現状に甘んじ、指示を待たずただけの人間は必要ない。求めるのは、圧倒的な行動力と当事者意識。より良い社会を実現したい。世界を一度させるモノやコトを生み出したい。そんな志や野心にあふれた人材と、私たちは前進する。



変化を起こす側へ、回れ。

霞ヶ関キャピタル株式会社  
代表取締役

河本幸士郎

本資料は、業績見通し等の将来の予測に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料の作成時点で入手可能な情報および当社が合理的であると判断する一定の前提に基づくものであり、将来の業績を保証するものではありません。

実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化などの要因により、本資料における予測と異なる可能性があることをご承知おきください。

本資料の業績に関する記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。そのため内訳の計が合計と一致しない場合があります。本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、第三者機関の情報の正確性、完全性等を保証するものではありません。ご了承ください。

本資料は情報提供を目的とするものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。